

[Buenos Aires, jueves 11 de septiembre de 2025 - N° 16.045]

EL DERECHO

Edición especial

REVISTA DE DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
Y POLÍTICAS, UNIVERSIDAD NACIONAL DEL NORDESTE**

**En homenaje a los profesores Edgardo I. Saux,
Carlos Clerc y Juan Carlos Palmero.**

**"In memoriam" de los profesores César A. Abelenda,
Antonio J. Rinesi, Lisandro Segovia**

DIRECTOR DE EL DERECHO: ALEJANDRO BORDA

COORDINADOR DE REDACCIÓN: MARCO RUFINO

*Comisión 4. RELACIONES DE CONSUMO EN MATERIA
INMOBILIARIA*

Director: Carlos A. Hernández

Autores:

DÁMARIS CORBERA

VIRGINIA DAGOTTO

CARLOS A. HERNÁNDEZ

MARCELO QUAGLIA

FRANCO RASCHETTI

SERGIO W. VERDURA

CONSEJO DE REDACCIÓN:

Gabriel Fernando Limodio, Luis María Caterina, Martín J.
Acevedo Miño, Daniel Alejandro Herrera, Nelson G. A. Cossari

XXX JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL, CORRIENTES 25, 26 Y 27 DE SEPTIEMBRE DE 2025
10 AÑOS DE VIGENCIA DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN



EL DERECHO

© (5411) 3988 3256 | info@elderechodigital.com.ar

Contenido

PRESENTACIÓN

Presentación del Suplemento, por Carlos A. Hernández
Cita Digital: ED-VI-CCXLI-932

ARTÍCULOS

El consumidor inmobiliario frente a los conjuntos inmobiliarios. Análisis de la situación actual y proyecciones normativas, por Virginia Dagotto y Dámaris Corbera
Cita Digital: ED-VI-CCXLI-933

Algunos desafíos e interacciones que puede plantear el uso de plataformas de alquiler temporario de inmuebles, por Marcelo Quaglia
Cita Digital: ED-VI-CCXLI-934

Contrato de obra y régimen de defensa del consumidor en materia inmobiliaria, por Franco Raschetti
Cita Digital: ED-VI-CCXLI-935

Intermediación inmobiliaria, por Sergio W. Verdura
Cita Digital: ED-VI-CCXLI-936

Presentación del Suplemento

por CARLOS A. HERNÁNDEZ

La versión original de la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240 contenía una referencia explícita a la “...adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda, incluso los lotes de terreno adquiridos con el mismo fin”, que aunque condicionada a que la oferta fuera “... pública y dirigida a personas indeterminadas”, dio lugar a una rica dogmática sobre las relaciones inmobiliarias de consumo, que alumbró valiosos estudios y despachos de eventos académicos, incluso de las Jornadas Nacionales de Derecho Civil. En tal sentido recuerdo que, la edición XXII –coincidente con el 5° Congreso Nacional de Derecho Civil–, desarrollada en el ámbito de la Universidad Nacional de Córdoba (2009), tuvo la ocasión de recomendar, de manera general, que “*La actividad inmobiliaria queda comprendida en las normas del derecho del consumidor*” (despacho II.8 de la Comisión N° 9 - Derecho interdisciplinario: derechos del consumidor: incidencias de la reforma introducida por la ley 26.361).

Las tres décadas transcurridas hasta aquí, no solo dan cuenta de una profunda actualización y modernización del sistema normativo de protección del consumidor, especialmente al amparo de la reforma constitucional de 1994 y a la sanción del Código Civil y Comercial –que cumple diez años de vigencia–, sino también a una notable transformación de las operaciones inmobiliarias, que de ser el paradigma de los negocios civiles ha sufrido una fuerte comercialización, lo que se expresa en el llamado “mercado inmobiliario”, signado por la actuación de diferentes intermediarios e impactado por la era digital y la economía de plataformas.

En este nuevo contexto, es lógico que el tema de la Comisión de Derecho del Consumidor de las XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, a realizarse en la Universidad Nacional del Nordeste, del 25 al 27 de septiembre del corriente año, concerniente a las “*Relaciones de consumo en materia inmobiliaria*”, haya despertado un especial interés.

La propuesta es amplia, y por ello, rica en los debates a los que habilita.

En nuestro parecer, invita a reflexionar en términos relacionales, poniendo el acento en la noción de relación de consumo, que actúa como el soporte conceptual sobre el cual se construye el nuevo Derecho del Consumidor. En este campo, al tradicional debate sobre el consumidor inmobiliario se adicionan los problemas que suscita la categoría del proveedor inmobiliario, en donde la cuestión de las entidades de la llamada economía social –mutuales y

cooperativas– y la de los profesionales liberales, sobresale de manera particular.

Párrafo aparte merecen las situaciones de hipervulnerabilidad o vulnerabilidad agravada, frecuentes en este ámbito, en donde el problema del acceso y permanencia en la vivienda familiar constituye un tema nodal. Cada vínculo debe ser considerado a partir de sus notas y circunstancias particulares, evitando abstracciones que hagan perder sentido al principio protectorio.

La matriz de la relación de consumo autoriza a considerar sus diferentes fuentes, ya no solo las que emergen de los contratos, sino también de las relaciones jurídicas reales. La regulación del Código Civil y Comercial, sea en sus tipos contractuales o en los derechos reales reconocidos, obliga a ser analizada a la luz de la impronta relacional del Derecho del Consumidor, que facilita una dogmática transversal entre las ramas tradicionales y las convergentes, al influjo de las normas *ius* fundamentales y de los derechos humanos.

El Suplemento que presento responde a esos cánones metodológicos, y demuestra la pluralidad de ejes temáticos que pueden ser abordados. Recuerdo que es fruto del trabajo de destacados colegas de mis cátedras de Derecho del Consumidor, de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario de la Pontificia Universidad Católica Argentina, y de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario. A ellos mi agradecimiento por sus aportes y reflexiones que contribuyen al debate del valorado espacio de las Jornadas Nacionales de Derecho Civil.

Cierro estas palabras, con un testimonio de gratitud para el Director del diario “El Derecho”, Dr. Alejandro Borda, por habilitarnos este prestigioso espacio.

VOCES: COMPRAVENTA INMOBILIARIA - DAÑOS Y PERJUICIOS - RESPONSABILIDAD CIVIL - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - DEFENSA DEL CONSUMIDOR - RELACIÓN DE CONSUMO - CONSTITUCIÓN NACIONAL - OBLIGACIONES - CORRETAJE - BOLETO DE COMPRAVENTA - ESCRITURACIÓN - CONTRATOS - ACTOS Y HECHOS JURÍDICOS - LEGITIMACIÓN PROCESAL - COMISIÓN - RESERVA DE COMPRA - CULPA - PÉRDIDA DE CHANCE - CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - DOMINIO - CONTRATO DE LOCACIÓN - COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS - ABUSO DEL DERECHO - COMERCIO ELECTRÓNICO - DAÑO PUNITIVO - E-COMMERCE - MULTA - CONTRATO DE OBRA

Artículos

El consumidor inmobiliario frente a los conjuntos inmobiliarios. Análisis de la situación actual y proyecciones normativas

por VIRGINIA DAGOTTO y DÁMARIS CORBERA

Sumario: 1. INTRODUCCIÓN. – 2. CONJUNTOS INMOBILIARIOS Y EL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL. – 3. RELACIÓN DE CONSUMO, CONSUMIDOR Y PROVEEDOR. – 4. CONCLUSIONES.

1. Introducción

En los últimos tiempos, sobre todo tras la pandemia, se ha intensificado la tendencia a buscar nuevas formas y espacios para vivir. La preferencia por áreas verdes, mayor confort, seguridad, posibilidades de recreación, así como la búsqueda de cierto estatus o simplemente seguir una moda, han llevado a muchas personas a establecer su hogar fuera de los centros urbanos tradicionales, optando por barrios cerrados, clubes de campo y los llamados *countries*⁽¹⁾. Estos desarrollos inmobiliarios, presentes desde hace décadas, fueron reconocidos explícitamente como un nuevo derecho real en el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN) bajo la denominación de conjuntos inmobiliarios. Además, su constitución puede adoptar distintas figuras jurídicas, y los actores involucrados, desde la etapa de promoción hasta la concreción del proyecto, suelen ser diversos.

Por esta razón, el objetivo de este trabajo es ofrecer una introducción al marco legal que regula específicamente estos conjuntos inmobiliarios, para luego analizar si los conflictos que puedan surgir pueden abordarse desde el derecho del consumidor, permitiendo así una protección diferenciada y adecuada para quienes adquieren estos bienes.

2. Conjuntos inmobiliarios y el derecho real de propiedad horizontal especial

Hasta la sanción del CCyCN, si bien existían emprendimientos, como clubes de campo, *countries* y barrios privados, entre otros, no existía previsión legal que regulara la materia. Ello derivó en debates doctrinarios acerca de su encuadramiento jurídico. Para algunos se trataba de un derecho personal en el cual regía la autonomía de la voluntad; mientras que, para otros, debía ser considerado un derecho real. Dentro de este grupo, algunos sostuvieron que debía utilizarse la ley de propiedad horizontal, o las normas regulatorias del condominio y de la servidumbre, mientras que otros consideraron la necesidad de una regulación especial.

NOTA DE REDACCIÓN: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en *El Derecho*: *Contratos sobre cosas ajenas: breves consideraciones*, por MARCELO QUAGLIA, ED, 255-871; *Contratación inmobiliaria: Aspectos notariales y registrales. Recaudos previos*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 261-910; *La situación jurídica de los "clubes de campo", luego de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación. Punto final para las asociaciones bajo forma de sociedad*, por RICARDO AUGUSTO NISSEN, ED, 263-960; *La regla de la previsibilidad contractual en el nuevo Código Civil y Comercial*, por EDUARDO C. MÉNDEZ SIERRA, ED, 264-849; *La nueva dimensión de la responsabilidad precontractual. Aparición, apogeo y crepúsculo de la teoría de von Ihering*, por MIGUEL EDUARDO RUBÍN, ED, 266-919; *El boleto de compraventa inmobiliaria. ¿Contrato preliminar o definitivo?*, por ALEJANDRO BORDA, ED, 271-760; *La prevención en el derecho de daños*, por VALERIA MORENO, ED, 272-447; *Prevención de daños y solidaridad*, por SILVIA MARRAMA, ED, 272-228; *Apuntes en torno a las medidas mitigadoras en el Código Civil y Comercial argentino, con especial atención a la responsabilidad civil por incumplimiento contractual*, por DANIEL UGARTE MOSTAJO, ED, 275-504; *El ejercicio de la acción preventiva en el ámbito de un conjunto inmobiliario*, por ALEJANDRO BORDA y CARLOS A. FOSSACECA (h.), ED, 281; *Conjuntos inmobiliarios: cuando la Inspección General de Justicia quiso complacer el capricho del legislador*, por MARCELO A. CAMERINI y FERNANDO CARREGAL, ED, 288; *Adecuación de conjuntos inmobiliarios. Su inconstitucionalidad*, por CARLOS M. CLERC y ANDRÉS MASTRONARDI, ED, 289-1457; *La conexidad contractual en los negocios jurídicos inmobiliarios*, por MARÍA T. ACQUARONE, ED, 289-1506; *Consumidores y corretaje inmobiliario*, por HUGO O. H. LLOBERA, ED, 293-494; *Compraventa inmobiliaria. Un caso que plantea interrogantes en materia de representación, corretaje y cuestiones de consumo*, por JULIANA LABARONNIE, ED, 296-261; *El corretaje inmobiliario frente a la "reserva de compra"*, por MARIO CÉSAR GIANFELICI, ED, 304-131; *Corretaje. Comisión. Autorización de venta. Derecho al cobro*, por ELENA B. HEQUERA, ED, 305-889. Todos los artículos citados pueden consultarse en www.elderechodigital.com.ar.

(1) *Countries*, barrios cerrados y clubes de campo: cómo cambió el estilo de vida en los últimos años | EPU, Muros que separan realidades opuestas: ¿por qué crecen los barrios cerrados en Argentina? - El Extremo Sur

El CCyCN, en su Libro IV puso fin a todo debate al respecto, creando un nuevo derecho real en su artículo 1887, inciso d): *los conjuntos inmobiliarios*. Asimismo, en los incisos e) y f) incorpora el tiempo compartido y los cementerios privados, respectivamente.

En el capítulo de los conjuntos inmobiliarios, que podríamos decir propiamente dichos, se entiende por tales a: "...los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales..." (art. 2073, CCyCN).

Uno de los aspectos discutidos en cuanto a esta definición es la incorporación de los conjuntos inmobiliarios a la nómina del *numerus clausus* de los derechos reales pero que, a su vez, realiza una enumeración genérica y no limitativa de los emprendimientos urbanísticos considerados como tales.

En este sentido, la redacción del artículo 2073 permite ampliar a futuro el destino de los emprendimientos que encuadren en este régimen, de conformidad con las modalidades y necesidades sociales, económicas y culturales de cada zona⁽²⁾.

Por lo tanto, y conforme la definición legal, quedan comprendidos en este régimen, todos aquellos emprendimientos urbanísticos con diversas locaciones y destinos, siempre que reúnan las características enunciadas en artículo 2074, a saber: "...cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible..."

Como puede observarse, la mencionada norma lo refiere como un derecho real independiente, diferente a todos los demás incisos de la enumeración; sin embargo, el artículo 2075, párrafo 2º, al señalar cuál es el régimen legal aplicable a los conjuntos inmobiliarios dispone que estos "...deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial..."

Como sostiene Kiper "...si se trata de una propiedad horizontal especial, quizás hubiera sido preferible que estos conjuntos también se trataran en el Título V, al ser una especie del género..."⁽³⁾.

Otro aspecto controvertido radica en que el Título VI denominado "Conjuntos inmobiliarios" se divide en tres capítulos: Conjuntos inmobiliarios (arts. 2073 a 2086), Tiempo compartido (arts. 2087 a 2102) y Cementerios privados (arts. 2103 a 2113), lo cual podría interpretarse que el tiempo compartido y los cementerios privados constituirían una especie de los conjuntos inmobiliarios, pero ello no es así ya que aquellos constituyen derechos reales autónomos.

Como anticipamos, encontramos que el CCyCN consagra como marco legal de los conjuntos inmobiliarios el denominado derecho real de propiedad horizontal *especial*.

Se trata de un derecho real sobre cosa propia (art. 1888), principal (art. 1889), sobre cosa registrable (art. 1890) y que se ejerce por la posesión (art. 1891). Si bien es un derecho real autónomo, es a la vez una especie o modalidad del derecho de propiedad horizontal (art. 2075)⁽⁴⁾.

(2) GURFINKEL DE WENDY, Lilian N., "Barrios cerrados y ejecución de expensas en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación". TR LALEY AR/DOC/5494/2015.

(3) KIPER, Claudio M., "Algunas cuestiones en torno a los conjuntos inmobiliarios". TR LALEY AR/DOC/4034/2017.

(4) KIPER, Claudio M., op. cit.

El artículo 2075 exige que todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal previsto en el CCyCN, con las modificaciones previstas en el Título VI (Conjuntos inmobiliarios).

Más allá de la crítica metodológica, entendemos, siguiendo a Iturbide, que se ha optado por el derecho real de propiedad horizontal, pues es el que mejor se adecua a las necesidades del titular y al buen funcionamiento del sistema y guarda mayor analogía con la realidad jurídica de los conjuntos inmobiliarios, pero como la propiedad horizontal no se adapta íntegramente a estos conjuntos inmobiliarios, se adopta aquel encuadramiento, remitiendo a las modificaciones que se establecen en el Título VI, para conformar así lo que define como propiedad horizontal especial⁽⁵⁾.

Asimismo, la mencionada norma dispone en su primer párrafo que "...todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción...".

Si bien la regulación en materia de conjuntos inmobiliarios es nacional, dicho artículo remarca el poder de policía de cada provincia respecto a la reglamentación de ciertos aspectos que deben cumplir los conjuntos inmobiliarios para ser habilitados.

Mención aparte merece el último párrafo del artículo 2075 aplicable a los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del CCyCN. Así dispone que: "...Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real...".

Por lo tanto, todos aquellos conjuntos inmobiliarios preexistentes y en los cuales exista una mezcla de derechos reales y personales (en los que los titulares tengan un derecho real de dominio respecto a su lote, el uso y goce de los espacios recreativos pertenezca a una persona jurídica, o existan condominios, servidumbres, etc.) deberán adecuarse a las normas previstas para este derecho real de propiedad horizontal especial.

Cabe aclarar que el artículo analizado no indica plazo en que se debe cumplir con dicha adecuación, así como tampoco establece sanción alguna ante el incumplimiento, ni determina el procedimiento que se debe seguir.

Para un sector de la doctrina, entre las que podemos mencionar a Mariani de Vidal y Abella, dicha imposición "impresiona" como de muy dudosa constitucionalidad, por ser lesiva de la garantía de propiedad (art. 17, CN) e incluso contraria a lo dispuesto por el artículo 7° del propio CCyCN puesto que, si el conjunto inmobiliario fue creado con arreglo a las normas en vigor, esa creación constituye una situación jurídica ya consolidada⁽⁶⁾.

Otros autores consideran que la adecuación exigida trae ventajas para los titulares de los derechos. Así se expresa que "...lo cierto es que, a primera vista, no se advierte que el derecho de los particulares sea suprimido o desnaturalizado. Por el contrario, se lo pretende mejorar, hacerlo más fuerte, más seguro, y ello no afecta derechos adquiridos. En algunos casos será menester la colaboración de las autoridades locales, como sucede, por ejemplo, con aquellas calles internas que pertenecen al dominio público. Deberán ser desafectadas y, en mi opinión, a título gratuito. Será también importante que no haya presión impositiva en los cambios que es necesario introducir..."⁽⁷⁾.

Otro de los cuestionamientos en torno a esta adecuación radica en los costos excesivos que demanda. Con respecto a ello, en las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil celebradas en La Plata en el año 2017, se alentó a los organismos municipales, provinciales y nacionales a eximir tributariamente y facilitar los actos necesarios para convertir los conjuntos inmobiliarios preexistentes al derecho de propiedad horizontal especial⁽⁸⁾.

Habiendo aclarado el marco legal de los conjuntos inmobiliarios creados luego de la sanción del CCyCN y la adecuación de los preexistentes, procederemos a realizar

un breve análisis de la normativa prevista expresamente para esta figura jurídica.

Con respecto a las unidades funcionales (que constituyen parte privativa) se establecen una serie de requisitos que tienen que ver con la independencia funcional según su destino y con la comunicación con la vía pública por vía directa o indirecta (art. 2077).

Además, se incluyen aquellas unidades que se encuentren construidas, así como también las que están en proceso de construcción. Respecto a este punto, se sostiene que no es necesario que se haya comenzado con la construcción de la unidad funcional, sino que es suficiente con la existencia de lotes bien definidos⁽⁹⁾.

Cada propietario debe ejercer su derecho dentro del marco establecido en la mencionada normativa, con los límites y restricciones que surgen del reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos⁽¹⁰⁾.

Relacionado a ello y conforme el artículo 2079, la localización de los conjuntos inmobiliarios depende de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables. Además, permite a las reglamentaciones locales, provinciales, municipales o comunales, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad, establecer los límites perimetrales de los conjuntos inmobiliarios y el control de acceso a ellos, los cuales pueden materializarse mediante cerramientos permitidos por la autoridad⁽¹¹⁾.

Como puede observarse, se faculta al estado local a determinar en qué zonas se pueden ubicar los conjuntos inmobiliarios por tratarse de cuestiones de derecho público provincial y municipal, tales como urbanismo, higiene, seguridad, medio ambiente, comunicación, etc.

Por otro lado, la normativa del CCyCN permite que el reglamento de propiedad horizontal establezca limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares, y fijar reglas de convivencia, tendientes al beneficio de la comunidad urbanística, y, asimismo, exige que dichas limitaciones o restricciones sean transcritas en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial.

Cabe aclarar que el reglamento de propiedad horizontal es considerado parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario (art. 2080).

Con respecto a la transmisión de las unidades funcionales, se establece que el reglamento puede prever limitaciones, pero no puede impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios (art. 2085).

Por su parte, el artículo 2076 define a las cosas comunes o de uso común como "...las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad horizontal que regula el emprendimiento...".

Como puede advertirse la nómina de cosas comunes en los conjuntos inmobiliarios es distinta a las de un edificio ya que no se trata de muros, ascensores, pasillos, piscinas, etc., sino *clubs house*, canchas de tenis, entre otros.

Asimismo, se permite que, en determinadas circunstancias, las partes comunes puedan ser gravadas con derechos reales, como es el caso de las servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes. Estas decisiones conforman modificación del reglamento y deben decidirse con la mayoría propia de tal reforma, según la prevea el reglamento.

El reglamento también puede establecer condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros en los casos en que los titulares del dominio de las unidades

(5) ITURBIDE, Gabriela A., "Comentarios sobre el art. 2075 del Código Civil y Comercial y la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes con motivo del reciente dictado de la res. 4/2024 (IGJ)". TR LALEY AR/DOC/466/2024.

(6) ITURBIDE, Gabriela A., op. cit.

(7) KIPER, Claudio M., op. cit.

(8) ITURBIDE, Gabriela A., op. cit.

(9) KIPER, Claudio M., op. cit.

(10) Art. 2078, CCyCN.

(11) BILVAO ARANDA, Facundo M., "Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios: regulación de los countries y otros emprendimientos urbanísticos en el Código Civil y Comercial". LALEY AR/DOC/1188/2016.

particulares ceden temporariamente, en forma total o parcial, el uso y goce de su unidad funcional (art. 2082). Además, puede extender el uso y goce de los espacios e instalaciones comunes a aquellas personas que integran el grupo familiar del propietario de la unidad funcional y prever un régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios de dichos bienes, con las características y bajo las condiciones que dicte el consorcio de propietarios (art. 2083).

El artículo 2081 dispone la obligación de todos los propietarios a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que establezca el reglamento de propiedad horizontal. Dicho reglamento también puede determinar otras contribuciones previstas por utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares.

Ahora bien, más allá de su adecuación y/o conformación de los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos, pueden generarse inconvenientes en torno a los adquirentes de los lotes o terrenos y/o viviendas, antes de la adquisición, por publicidad que se haga de los desarrollos, o en el momento de contratar, v.gr., la inclusión de cláusulas abusivas, o la remisión a cláusulas no incluidas, la falta de información clara y veraz, reglamentos no informados adecuadamente o no incorporados a las escrituras en debida forma, o con posterioridad por incumplimiento de lo que las partes se obligaron al contratar. Debido a que en los conjuntos inmobiliarios el oferente y desarrollador ofrece “algo más” que una vivienda, como por ejemplo el lineamiento de calles y servicios cloacales, de agua entre otros, esto puede generar responsabilidades por incumplimientos o por daños y perjuicios.

Es por ello que entendemos relevante determinar si en cuanto a la figura de los conjuntos inmobiliarios podrán ser de aplicación las normas tuitivas del estatuto consumeril.

3. Relación de consumo, consumidor y proveedor

Luego del análisis en torno a los conjuntos inmobiliarios y su regulación, señalaremos si el vínculo jurídico que se genera en torno a ellos implica encontrarnos o no ante una relación de consumo.

La aplicación de las normas consumeriles da lugar a una tutela diferenciada a la parte débil de la relación jurídica consumidor-proveedor, por lo que reviste importancia determinar si en los casos que estamos analizando existe o no relación de consumo.

Partiendo de esta premisa, es necesario considerar la relación de consumo que fuera regulada constitucionalmente en el artículo 42 con la reforma de 1994 y definida tanto por la Ley 24.240 (LDC) y sus modifs., como luego por el CCyCN. De la aplicación en diálogo de dichas fuentes podremos determinar si el negocio jurídico vinculado a bienes inmuebles y en especial en cuanto a los conjuntos inmobiliarios podrá ser amparado bajo el sistema protectorio.

El régimen de tutela de los consumidores hace pie en la relación de consumo, genéricamente considerada, y de allí que los sujetos vinculados en cualquiera de las diversas subespecies queden alcanzados por los derechos y las obligaciones que como polos activos y pasivos les correspondan. Pese a que algunos sectores de la doctrina han considerado positiva la inclusión de los bienes y servicios determinados dentro de la LDC, ha prevalecido la decisión del legislador de mantener el cortejo de normas protectorias anclado en la noción general de la relación de consumo, sin más especificaciones⁽¹²⁾.

El artículo 3° de la LDC establece que “La relación de consumo es el vínculo jurídico entre el proveedor y el consumidor o usuario”. En consonancia con ello, el CCyCN define a la relación de consumo en el artículo 1092. Es luego, a partir del concepto de tales sujetos de la relación jurídica, que se perfila su fisonomía y se tornan operativos los mecanismos protectorios del sistema⁽¹³⁾.

A la relación de consumo inmobiliario podemos definirla, siguiendo a Japaze, como el vínculo jurídico entre el proveedor que de modo profesional ofrece en el merca-

do bienes inmuebles con el objeto de que el consumidor adquiera, sobre estos, derechos reales o personales como destinatario final. Y si bien no cuenta con una protección legal expresamente prevista, el régimen tuitivo de la ley 24.240 alcanza indudablemente a las operaciones del sector inmobiliario⁽¹⁴⁾.

Así, en lo que hace al *consumidor* en la segunda parte del artículo 1092, y en consonancia con el artículo 1° de la LDC se establece que: “Se considera consumidor a la persona humana o jurídica que adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Es decir que desde lo subjetivo adquiere relevancia el destino final de lo que adquiere o utiliza, lo cual significa que el producto o servicio es retirado del mercado, no volviéndoselo a reinsertar en él mediante su incorporación a un nuevo proceso de elaboración o de prestación. Sin embargo, el consumidor directo no es el único comprendido en el plexo consumeril. La última parte del artículo 1092 del CCCN dispone que “queda equiparado al consumidor quien, sin ser parte de una relación de consumo como consecuencia o en ocasión de ella, adquiere o utiliza bienes o servicios, en forma gratuita u onerosa, como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social”. En este sentido, cuando la norma en su parte final menciona al equiparado hace referencia a los usuarios, es decir, quienes utilizan bienes o servicios sin ser parte del contrato de consumo. Se trata de los meros utilizadores del producto o servicio, vinculados familiar o socialmente con el adquirente⁽¹⁵⁾.

Según Ariza⁽¹⁶⁾, puede entenderse que es consumidor inmobiliario quien adquiere un bien para su vivienda personal. También puede decirse lo propio de quien adquiere un inmueble con el fin futuro de destino familiar (v.gr., compra de un inmueble para sus hijos). En la misma situación se encuentra quien adquiere un bien inmueble en el ejercicio de un sistema de apoyo o como curador de una persona con capacidad restringida o incapaz.

La noción de destino final y uso privado del inmueble que se propone, además de excluir los casos en que el comprador lo adquiera como objeto de su negocio consistente en comprar y vender inmuebles, también excluye aquellos supuestos en que el inmueble será objeto de una finalidad comercial que supone en definitiva su aprovechamiento a fines industriales o comerciales.

Así, desde un punto de vista objetivo, se puede delimitar el ámbito de aplicación de la tutela del consumidor inmobiliario por aquellas operaciones de consumo que tengan por objeto bienes inmuebles. Es decir, cuando el objeto del acto sea un bien inmueble (en sentido amplio, no solo por su adquisición –compraventa, donación u opción de compra en el leasing, etc.–, sino también, por su uso y goce –locación, leasing, etc.–, solo uso –comodato, etc.–, entre otros), podremos referirnos al consumidor inmobiliario⁽¹⁷⁾.

En relación con el *proveedor* conforme a la versión de la ley 26.361, el artículo 2°, primer párrafo, establece que proveedor: “Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios...”. Si bien, en líneas generales, se mantiene el criterio amplio que había sido consagrado en la ley 24.240, la definición ha experimentado una leve variación que le confiere aún mayor extensión desde la perspectiva de las actividades desempeñadas⁽¹⁸⁾.

Asimismo, el proveedor es receptado en el CCyCN dentro de la definición de contrato de consumo del artículo 1093 como “la persona humana o jurídica que actúe

(14) JAPAZE, Belén, “Calificación...”, op. cit.

(15) ARIAS, María Paula, “El consumidor inmobiliario, los conjuntos inmobiliarios y el derecho humano a una vivienda digna. Comentario al fallo ‘Pintos, Jorge E. y Otros c/Castillo S.A.C.I.F.I.A. s/Daños y Perjuicios’ Publicación: Revista Jurídica del Noroeste Argentino - Número 5 - Diciembre 2021 Fecha: 27-12-2021 Cita: IJ MMCCCLVII 730.

(16) ARIZA, Ariel C., “Contratación inmobiliaria y defensa del consumidor”, Tratado de Derecho del Consumidor, T II., dirigido por STIGLITZ, Gabriel - HERNÁNDEZ, Carlos A. Buenos Aires, La Ley, 2015. p. 476.

(17) ARIAS, María Paula - QUAGLIA, Marcelo C., “Algunas consideraciones actuales sobre el consumidor inmobiliario”, RDCO 295, 12/04/2019, 452, La Ley on line: AR/DOC/2745/2018.

(18) FRUSTAGLI, Sandra A., “Conexiones entre la noción de proveedor y los legitimados pasivos en la ley de defensa del Consumidor” Revista de Derecho Privado y Comunitario Tomo: 2009 1 Consumidores. Cita: RC D 3322/2012.

(12) JAPAZE, Belén, “Calificación del proveedor inmobiliario” en “Derecho de consumo inmobiliario” dirigido por Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega, La Ley 2021, Tomo I, Capítulo II, pág. 57. En la misma obra colectiva el tema es tratado por HERNÁNDEZ, Carlos A., “Las cláusulas abusivas en la contratación inmobiliaria de consumo. Casuística”, op. cit., pág. 507 y ss.

(13) JAPAZE, Belén, “La fisonomía multiforme del proveedor en la relación de consumo inmobiliario” Publicado en: RCCyC 2023 (febrero), 121 Cita: TR LALEY AR/DOC/42/2023.

profesional u ocasionalmente o con una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada...". Quedan excluidos, salvo casos especiales, los profesionales liberales.

Con relación a la cuestión inmobiliaria, resulta innegable que en el mercado se ofrece una variedad creciente de productos y que existe un gran dinamismo y complejidad en los negocios proyectados para ofrecerlos y comercializarlos. Los profesionales del sector despliegan su quehacer en forma personal –como empresario individual– en muchos supuestos, pero también como persona jurídica y mediante la adopción de los moldes ofrecidos por la ley vigente. Lo hacen en forma individual o aislada, pero también acudiendo a vínculos asociativos plurales y variados según el proyecto inmobiliario a ejecutar. Todavía más, pueden fraccionar el emprendimiento en sus diferentes segmentos diferenciando la faz productiva –diseño, creación, construcción, etc.– de la proyectada comercialización, donde entran en escena quienes asumirán la tarea de intermediación, concretando la oferta y propiciando la colocación de ese producto inmobiliario, contratación mediante. En todos los casos, al concurrir los presupuestos legalmente establecidos, resultará aplicable el régimen de protección de los consumidores⁽¹⁹⁾.

En cuanto a la conformación de los conjuntos inmobiliarios, más allá de la incorporación referida como derecho real, estos emprendimientos, desde que son proyectados pueden tomar diferentes figuras jurídicas, con las consiguientes implicancias.

Antes del dictado del CCyCN, muchos emprendimientos eran regulados en forma de S.A. En esos casos, se ha discutido la responsabilidad de los accionistas en los cumplimientos, siendo que los propios adquirentes de terrenos para la construcción de sus casas eran los socios de la S.A.⁽²⁰⁾.

El CCyCN modificó esto, determinando que aquellos “conjuntos inmobiliarios preexistentes” deberían adecuarse a la nueva normativa; sin embargo, más allá de la adecuación o la conformación de nuevos conjuntos inmobiliarios, estos varían en cuanto a su conformación y actores, y por ello dependerá en cada caso la forma que adquiera y la verdadera intencionalidad de los adquirentes para poder aplicar la normativa protectoria.

Así podemos encontrar que se utiliza la figura jurídica de fideicomisos o fideicomisos vinculados, otras veces son mutuales o cooperativas las que comercializan y/o desarrollan los emprendimientos de conjuntos inmobiliarios. Asimismo, quienes comercializan pueden ser intermediarios y pueden aun diferir de quienes publicitan. Aquí toma relevancia el artículo 1067 del CCyCN, referido a la protección de la confianza. Deberá en todo caso en particular indagarse sobre lo que las partes entendieron contratar y la interpretación debe proteger la confianza y la lealtad que las partes se deben recíprocamente, siendo inadmisibles la contradicción con una conducta jurídicamente relevante, previa y propia del mismo sujeto.

En la generalidad del marco de los contratos inmobiliarios hasta hace no demasiado tiempo siguió primando una concepción tradicional en cuanto al fundamento y papel del elemento voluntario en el contrato. En general, el fenómeno de la masificación contractual y la predisposición no exhibía características comparables a las que se presentaban en el sector de la producción industrial de los demás bienes y servicios en la sociedad de consumo. Actualmente, esas diferencias se han acortado llegando ahora al sector inmobiliario también la faceta de la producción seriada de documentos y el uso de la publicidad comercial como incentivo para volcarse a la compra de un inmueble. De allí que comience a evidenciarse una preocupación intensa por considerar la posición contractual del consumidor inmobiliario⁽²¹⁾.

El CCyCN, al tratar el tiempo compartido y el cementerio privado, destaca en ambos casos que se configura una relación de consumo (arts. 2100 y 2111). En cambio,

nada dice respecto de los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos⁽²²⁾.

La ley 24.240, modificada por las leyes 24.568, 24.787, 24.999 y 26.361, disponía en su artículo 1º que “(...) queda comprendida (en el régimen de la ley) la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines”. Sin embargo, el Anexo II, como parte de las “Normas Complementarias” de la ley 26.994 de sanción del nuevo Código, sustituyó el artículo 1º de la ley 24.240 por otro que no contiene dicha mención. Tampoco lo dice el artículo 1092 del Código al definir la relación de consumo.

No obstante el silencio, parece razonable interpretar que pueda darse en las adquisiciones de unidades funcionales en los conjuntos inmobiliarios una relación de consumo, si concurren los presupuestos.

En cuanto a la referencia que hacen los artículos 2100 y el 2111, se ha señalado que son normas que no resultan equivocadas, pero sí superfluas, puesto que “...el régimen de consumidor se propaga sobre los derechos reales y aun sobre los patrimoniales que no lo son, siempre que se configure la relación de consumo”⁽²³⁾.

El marco actual surge del artículo 1093 del CCyCN en cuanto establece que el “Contrato de consumo es el celebrado entre un consumidor o usuario final con una persona humana o jurídica que actúe profesional u ocasionalmente o con una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada, que tenga por objeto la adquisición, uso o goce de los bienes o servicios por parte de los consumidores o usuarios, para su uso privado, familiar o social”.

Los elementos tipificantes, tal como ya se expresó, son esencialmente subjetivos, referidos a la presencia de un consumidor y un proveedor.

La apertura demuestra una marcada flexibilidad y plasticidad, que hace que en el sistema normativo vigente sea posible observar una pluralidad de relaciones contractuales de consumo que vinculan a proveedores y consumidores, e incluso excepcionalmente a profesionales liberales con consumidores⁽²⁴⁾.

Se trata de un criterio aceptado en nuestra doctrina en las XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil donde se recomendó por unanimidad que: “La actividad inmobiliaria queda comprendida en las normas del Derecho del Consumidor”⁽²⁵⁾.

En cuanto a los conjuntos inmobiliarios específicamente es de destacar que la Resolución de la Inspección General de Justicia del año 2020 sobre la adecuación de este tipo de emprendimientos determina en sus fundamentos: “Analizada la plataforma fáctica de los conjuntos inmobiliarios desde el microsistema del Derecho del Consumidor y del Usuario, consagrado en clave ius fundamental en el art. 42 de la Constitución Nacional, y desarrollado infraconstitucionalmente, centralmente –mas no exclusivamente– en la ley 24.240 (LDC) y en los arts. 984 a 989 y 1092 a 1122 –entre otros–, del Código Civil y Comercial, es inexcusable reconocer que el ‘integrante’ –rectius ‘adquirente porcentual’– del conjunto inmobiliario, es un ‘consumidor inmobiliario’ en el marco de una ‘relación de consumo’, estructurada a través de una ‘contratación por adhesión’. Por ello también en las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil se concluyó, por unanimidad, que ‘el régimen de protección del consumidor se aplica a la propiedad horizontal especial si se cumplen los requisitos legales’”⁽²⁶⁾.

No necesitamos demasiados mayores análisis para poder determinar que si estamos ante una relación de consumo serán de aplicación las normas vigentes tuitivas y las que puedan dictarse, siempre aplicando la metodología de diálogo de fuentes en cada caso en particular.

(22) Sobre el tema ver: HERNÁNDEZ, Carlos A., “Consumos obligatorios en clubes de campo”, Revista de Daños, 2022-2, p. 169 y ss.

(19) JAPAZE, Belén, “Calificación...”, op. cit.

(20) “...el sistema de viviendas fue organizado bajo una sociedad anónima constituida conforme lo dispuesto por el art. 19.550; [...] Los accionistas tienen una acción que les da derechos societarios –derecho personal–, y entre ellos la asignación del uso exclusivo de una porción –v.gr. parcela– dentro del gran lote donde se encuentra ubicado el country. No tienen estos accionistas un derecho real sobre la cosa, que entre otras cuestiones no está jurídicamente parcelada en lotes propios, sino que todas integran el gran lote del que es titular el club de campo San Diego S.A. ‘V.’, M. V. y Otro c. Club de Campo San Diego S.A. s/ Daños y Perjuicios”.

(21) ARIZA, Ariel C., op. cit.

(23) “Comentarios a los artículos 2100 y 2111”, en Alterini, Jorge H. (Director General), Cossari Nelson G.A., Alterini Ignacio E. (Coordinador), “Código Civil y Comercial comentado, Tratado exegético”, 2ª edición, Thomson Reuters - La Ley, Bs. As., 2016, citado en HERNÁNDEZ, Carlos A., “Las cláusulas abusivas en la contratación inmobiliaria de consumo. Casuística”, en “Derecho de consumo inmobiliario” dirigido por Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega, La Ley, 2021, Tomo I, Capítulo XVI, pág. 508.

(24) HERNÁNDEZ, Carlos A., Alcances de la protección del consumidor en el ámbito inmobiliario, en Revista del Instituto de Protección Jurídica del Consumidor del Colegio de Abogados de Rosario, Ed. Castillo, Rosario, 2019, pág. 95.

(25) XXII Jornadas Nacionales Derecho Civil - Universidad Nacional de Córdoba. 2009. Despacho 8 de la Comisión 9.

(26) Res. gral. IGJ 25/2020 - Fundamentos.

Así, en la jurisprudencia se pueden observar problemáticas relativas a la discusión en torno a las obligaciones de seguridad, como al cumplimiento del proyecto por parte de los desarrolladores, al deber de informar y a la publicidad o en torno a quienes actúan como proveedores.

Con respecto a la obligación de seguridad, es un tema debatido en cuanto al alcance de la responsabilidad de las administradoras o desarrolladoras de los conjuntos inmobiliarios. Ciertamente considera responsables únicamente a las empresas de seguridad como proveedoras, mientras que en otros casos se extiende a las administradoras de los conjuntos inmobiliarios.

Así, se ha dicho que existe “relación de consumo entre la sociedad prestadora del servicio de vigilancia y la asociación club de campo constituida como sociedad anónima mediante el contrato cuyo objeto ‘era proporcionar vigilancia y seguridad viva, para asegurar a las personas y sus bienes en toda el área de propiedad de la contratante, delimitadas por el cerramiento existente y sus adyacencias...’”⁽²⁷⁾. Por otro lado, “La relación que existía entre el country y la empresa de seguridad, que beneficiaba a los ‘propietarios’ de los lotes fue correctamente encasillada como una relación de consumo, sobre la cual no tengo duda alguna”, pero no así respecto al barrio privado “el cual está integrado por cada uno de los ‘propietarios’ de los lotes que son accionistas de la sociedad anónima, y que deciden sobre su administración, ‘son ellos mismos, o sea, son los socios y accionistas, es decir los propietarios de los lotes, quienes se prestan el servicio’ por lo que se rechaza la atribución de responsabilidad endilgada al country”⁽²⁸⁾.

En otros casos, se extiende la responsabilidad: “En el caso la Administradora EP S.A. es la encargada de la administración del conjunto inmobiliario y quien contrató el servicio de seguridad, recibiendo a cambio de ello una contraprestación de los vecinos por el pago de expensas, por lo que resulta responsable no solo por la elección de la empresa de seguridad que actuó deficientemente sino también por las fallas de los sistemas de seguridad que permitieron el hurto y/o robo en varias casas del barrio”⁽²⁹⁾.

Asimismo encontramos incumplimientos al deber de informar: “...la conducta evasiva y reticente de la parte vendedora en lo que respecta a facilitar la información requerida, revela una clara violación del deber de información a cargo del proveedor hacia los ‘consumidores inmobiliarios’, según se deriva de lo previsto por el artículo 4 de la ley 24.240 [...] Es que la satisfacción del deber de información resulta extremadamente relevante en todo el itinerario de una relación de consumo pues, su omisión o cumplimiento incompleto, puede provocar un vicio en el consentimiento de los adquirente a punto tal que, de conocer de antemano los costos y demás gastos previos a la escrituración del inmueble, hubieran llegado a no celebrar el contrato o a celebrar uno diferente...”⁽³⁰⁾.

“En materia de contratos celebrados por cooperativas o entidades mutuales [...] en principio, no parecería existir razón alguna para impedir, limitar o condicionar la vigencia de las normas de defensa del consumidor en el ámbito de las cooperativas y las mutualidades con relación a las múltiples operaciones que tienen lugar entre estas entidades y sus asociados”⁽³¹⁾.

En materia de publicidad, se ha resuelto: “...juzgo acreditado el incumplimiento imputado por los actores a los vendedores demandados en lo que respecta a la inexistencia en el barrio en cuestión, de las ‘amenities’ señaladas en el escrito inicial, que fueron descriptas en el folleto publicitario y el anexo II que integraron el contrato, a saber: ‘Salón de usos múltiples, gimnasio, cancha de tenis, centro comercial y de servicios integrado, con áreas gastronómica y de esparcimiento, lugar para ocupación del portero y seguridad’. Asiste razón a los reclamantes en cuanto a que el barrio ‘Bosques de San Vicente’ actualmente dista considerablemente del emprendimiento que les fue promocionado y ofrecido al momento de adquirir los lotes en cuestión. Indudablemente tal oferta de zonas y

servicios comunes ha sido un elemento determinante de la voluntad de la parte actora aquí reclamante, esa expectativa incumplida que hubiera valorizado su inversión debe ser resarcida...”⁽³²⁾.

La jurisprudencia asimismo menciona la existencia de relación de consumo: “Estas pruebas acreditan que la venta del lote al actor fue hecha bajo la promesa de promover lo que se llama hoy un desarrollo o conjunto inmobiliario, en su momento ‘consorcio de propietarios’, venta de consumo que se caracteriza, por tanto, por el aspecto subjetivo de las personas que intervienen en la relación contractual y no por la naturaleza de los bienes sobre los que recae, que pueden ser de toda índole, y por supuesto tanto muebles como inmuebles y que en el caso es este último destinado a una vivienda familiar, [...]. De acuerdo al material probatorio analizado podemos concluir que estamos ante una relación de consumo [...] que surge del contrato de compraventa del lote que los actores adquirieron a los demandados, cabiéndole a ellos la categorización de proveedora de bienes y servicios [...] y a los actores el carácter de consumidores inmobiliarios [...] normativa de raigambre constitucional (art. 42 de la CN) disposiciones todas que tienden a la protección de usuarios y consumidores y aspiran a lograr equidad en las relaciones de consumo. En líneas generales, la normativa citada agrava las obligaciones y las responsabilidades de los proveedores de bienes y servicios objetivamente consideradas, tendiendo a proteger y privilegiar a los consumidores de esos bienes”⁽³³⁾.

Ahora bien, considerando que estos emprendimientos incluyen a más de un consumidor, los problemas que pueden darse pueden afectar colectivos de personas que si bien tengan intereses individuales, estos sean homogéneos.

En estos casos, si bien excede el desarrollo posible del presente trabajo, es donde encontramos mayores falencias en la normativa argentina, ya que, si bien entendemos que son procedentes en estos casos, las acciones colectivas no están legisladas de manera sistemática, ni a nivel nacional ni a niveles provinciales.

Luego de lo analizado, entonces, no cabe duda de que el sistema tuitivo del consumidor se propaga sobre este tipo de derecho real, siempre que se configure la relación de consumo.

4. Conclusiones

Los conjuntos inmobiliarios representan una evolución significativa en la forma en que se desarrollan y regulan los espacios residenciales en Argentina. La incorporación de estos conjuntos como un nuevo derecho real en el CCyCN ha proporcionado un marco legal claro y específico para su funcionamiento.

Es fundamental reconocer que los conjuntos inmobiliarios no solo implican la venta de propiedades, sino también la oferta de un estilo de vida que incluye servicios y comodidades adicionales. Esto puede dar lugar a conflictos y problemáticas que deben ser abordados desde una perspectiva de protección al consumidor. La normativa actual, aunque avanzada, aún presenta desafíos en su aplicación práctica, especialmente en lo que respecta a la adecuación de los conjuntos preexistentes y la protección colectiva de los derechos de los consumidores.

La tendencia es clara: la aplicación del derecho del consumidor se consolida como una herramienta indispensable para equilibrar la debilidad estructural del consumidor inmobiliario extendiéndose a los conjuntos inmobiliarios, siempre que se configure una relación de consumo. Es necesario seguir trabajando en la mejora y adaptación de la normativa para garantizar una protección efectiva y equitativa para todos los involucrados.

VOCES: COMPRAVENTA INMOBILIARIA - DAÑOS Y PERJUICIOS - RESPONSABILIDAD CIVIL - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - DEFENSA DEL CONSUMIDOR - CONSTITUCIÓN NACIONAL - OBLIGACIONES - RELACIÓN DE CONSUMO - CORRETAJE - BOLETO DE COMPRAVENTA - ESCRITURACIÓN - CONTRATOS - ACTOS Y HECHOS JURÍDICOS - LEGITIMACIÓN PROCESAL - COMISIÓN - RESERVA DE COMPRA - CULPA - CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - DOMINIO

(27) “Aguirre, Marcela Verónica c/ Los Lagartos Country Club s/ Daños y Perjuicios”, CNCiv., Sala F, 16/10/2020.

(28) “Vázquez, Mónica V. y otro c. Club de Campo San Diego S.A. s/ Daños y perjuicios”, CNCiv., sala D, 23/04/2018.

(29) “Gispert, Javier c. Administradora EP S.A. y ots. s/daños y perjuicios”, 03/02/2023, Cám 5- 1º Circ., Mendoza, LALEY AR/JUR/24457/2023.

(30) “Fornillo, María y Ot. c/ Marquinez, Juan I. s/daños y perj. ”, CCiv. y Com., Sala Tercera, 26/06/2018.

(31) “Castro, Eva Liliana c. Tecnosuel S.A. y ots.”, C1º Civ., Com., Minas, de Paz y Trib., Mendoza, 11/02/2010.

(32) “Trillo, M. y Ot. c/ Greco, Ma. M. y Ot. s/ cumplimiento de contrato”, CNCiv., Sala “F”, PJN, noviembre de 2023.

(33) “Digitalcurri, Sergio y Rodríguez Sayanca Andrea c. Chionetti, M. I. y ot. s/ cumplimiento de contrato”, C5º Civ., Com., Minas, de Paz y Trib., Mendoza, 17/10/2024 - LALEY AR/JUR/154654/2024.

Algunos desafíos e interacciones que puede plantear el uso de plataformas de alquiler temporario de inmuebles

por MARCELO QUAGLIA

Sumario: I. BREVE INTRODUCCIÓN. — II. LOS DIVERSOS VÍNCULOS GENERADOS. — III. LAS RELACIONES CONSTITUIDAS: UN SUPUESTO DE CONEXIDAD CONTRACTUAL. — IV. EVENTUALES RESPONSABILIDADES ENTRE EL OPERADOR DE LA PLATAFORMA Y EL USUARIO. — V. A MODO DE CONCLUSIONES.

I. Breve introducción

Como siempre, es un gusto y un honor aceptar las generosas y desafiantes invitaciones que nos cursa el querido profesor Carlos HERNÁNDEZ; en esta ocasión a fin de abordar la temática propuesta por la Comisión N° 4 (Protección de los Consumidores) de las XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, a desarrollarse en Corrientes durante el mes de septiembre del presente año.

El tema de la Comisión será, en esta ocasión, “Relaciones de consumo en materia inmobiliaria” y, dentro del vasto ámbito de cuestiones que pueden suscitarse en ese contexto, hemos optado por circunscribirnos al particular fenómeno de las plataformas de alquiler temporario de inmuebles, dado el desarrollo que se advierte de ellas en la práctica, que contrasta con la ausencia de soluciones específicas ante la generación de conflictos, circunstancia que demanda muchas veces del esfuerzo por parte de los operadores jurídicos para poder brindar una respuesta.

Y es que, a través del uso de las llamadas TIC (en el caso redes sociales, aplicaciones basadas en geolocalización, algoritmos sustentados en la big data, etc.), se han desarrollado plataformas digitales que ofrecen alojamiento (desde hoteles hasta viviendas privadas –pasando por pensiones, “hostels” o habitaciones–) para su uso turístico a precios competitivos y, a veces, hasta prometiendo experiencias más cercanas a la convivencia vecinal que turística. Estas nuevas modalidades de concertar negocios han afectado las estructuras jurídicas originales, sustentadas en un mundo presencial y tangible y no en uno inmaterial y globalizado⁽¹⁾.

Como señaláramos, en dicho contexto, generalmente nos encontramos ante un pobre marco normativo, que en el caso de nuestro país no solo se evidencia en el ámbito digital⁽²⁾, sino también en el relacionado con la actividad turística⁽³⁾.

NOTA DE REDACCIÓN: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en EL DERECHO: *Responsabilidad civil por incumplimiento de contrato: observaciones y propuestas de modificaciones al Proyecto de Código*, por CAMILO TALE, ED, 250-803; *Desafortunada pretensión de suprimir la tradición e incorporar la inscripción constitutiva en materia inmobiliaria. Derivaciones nocivas del “fetichismo registral” y nociones sobre derecho comparado*, por MARCELO EDUARDO URBANEJA, ED, 246-803; *Contratos sobre cosas ajenas: breves consideraciones*, por MARCELO QUAGLIA, ED, 255-871; *Contratación inmobiliaria: Aspectos notariales y registrales. Recaudos previos*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 261-910; *La regla de la previsibilidad contractual en el nuevo Código Civil y Comercial*, por EDUARDO C. MÉNDEZ SIERRA, ED, 264-849; *La nueva dimensión de la responsabilidad precontractual. Aparición, apogeo y crepúsculo de la teoría de von Ihering*, por MIGUEL EDUARDO RUBÍN, ED, 266-919; *El boleto de compraventa inmobiliaria. ¿Contrato preliminar o definitivo?*, por ALEJANDRO BORDA, ED, 271-760; *La prevención en el derecho de daños*, por VALERIA MORENO, ED, 272-447; *Prevención de daños y solidaridad*, por SILVIA MARRAMA, ED, 272-228; *Apuntes en torno a las medidas mitigadoras en el Código Civil y Comercial argentino, con especial atención a la responsabilidad civil por incumplimiento contractual*, por DANIEL UGARTE MOSTAJO, ED, 275-504; *La conexidad contractual en los negocios jurídicos inmobiliarios*, por MARÍA T. ACQUARONE, ED, 289-1506; *Consumidores y corretaje inmobiliario*, por HUGO O. H. LLOBERA, ED, 293-494; *Compraventa inmobiliaria. Un caso que plantea interrogantes en materia de representación, corretaje y cuestiones de consumo*, por JULIANA LABARONNIE, ED, 296-261; *El carácter de la responsabilidad del operador de sitio de e-commerce*, por RITA CASTIGLIONI y NICOLÁS MOFFAT, ED, 278-25; *El actuar de los “cazadores de ofertas” en la compraventa electrónica y la figura del abuso del derecho*, por JUAN IGNACIO CRUZ MATTERI, ED, 304-639; *Responsabilidad de las plataformas de comercio electrónico frente al consumidor*, por MARÍA EUGENIA D'ARCHIVIO, ED, 305-564; *El corretaje inmobiliario frente a la “reserva de compra”*, por MARIO CÉSAR GIANFELICI, ED, 304-131; *Corretaje. Comisión. Autorización de venta. Derecho al cobro*, por Elena B. Hequera, ED, 305-889. Todos los artículos citados pueden consultarse en www.elderechodigital.com.ar.

(1) NORIEGA, Nina Norma; “Plataformas virtuales para alquileres -¿‘Uber’ de la locación?”, en RubinzalCulzoni, Cita: 1255/2018.

(2) La regulación debe encabezarse por la Ley Argentina Digital Nro. 27078, disposición que se califica a sí misma como de orden público (art. 1).

(3) Se ha destacado que en Argentina los contratos turísticos carecen de un marco normativo general y actualizado. A ello puede

Aplaudimos en esta línea que, a través de encuentros científicos de relevancia como lo son las Jornadas Nacionales, se analicen y propongan eventuales soluciones a este tipo de contextos.

Reconocemos que la tarea no se presenta como sencilla, ya que la conformación de un ámbito común en internet resulta harto dificultosa⁽⁴⁾, especialmente considerando la variedad y diferencia de propuestas y opciones que se generan. Buscaremos simplemente sentar algunos lineamientos generales, sin dejar de recordar que deberá estarse en cada solución al planteo y circunstancias fácticas del caso concreto, siendo necesario en más de una oportunidad romper con los indicios o presunciones que pretendemos sentar en estas líneas. Pasemos entonces al análisis...

II. Los diversos vínculos generados

La Ley 6255 de CABA define, en su artículo 15, como Plataformas Digitales de Alquiler Temporario Turístico a aquellas que lleven a cabo la comercialización, promoción, oferta y/o publicidad del Alquiler Temporario Turístico de las unidades situadas en el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por medios informáticos (la disposición es pionera en nuestro país en dedicar un capítulo específico a las plataformas digitales de alquiler temporario); definición que podemos adoptar (con las pertinentes adaptaciones) a los fines del desarrollo de estas líneas.

De tal forma, el internauta que busca un alojamiento se conecta a la plataforma correspondiente, indicando el lugar al que desea ir, el período y el número de personas de su elección, así como otras opciones accesorias de su interés (régimen de comidas, inmueble “petfriendly”, provisión de cochera, desayuno incluido, cercanía a determinadas locaciones, etc.). Basándose en esta información, la plataforma le proporciona una lista de opciones disponibles; entre estas el usuario selecciona la que sea de su interés, efectuando la correspondiente reserva en línea.

Advertimos así la existencia de, al menos, tres partes que se relacionan o vinculan a través del uso de la plataforma, evidenciándose la celebración de una serie de contratos claramente conexos (en los términos del art. 1073 y ss., CCyC).

Cabe aquí formular la primera aclaración: sin perjuicio de lo resuelto en el marco del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (que ha entendido que el servicio de intermediación de una plataforma puede disociarse de la transacción inmobiliaria que contiene⁽⁵⁾), disintimos con tal solución. Por lo pronto, baste con destacar la injeren-

adicionarse también la ausencia de sistematización ya que las normas se encuentran dispersas y desordenadas.

Actualmente puede destacarse en la materia la Ley de Hoteles 18829 y su Decreto Reglamentario 1818/1976; el régimen legal de las agencias de viaje, resultantes de la Ley 18829 y su Decreto Reglamentario 2182/1972; la Ley 25599 de Turismo Estudiantil, la Ley Nacional de Turismo 25997, la Ley 26356 de Sistemas Turísticos de Tiempos Compartidos y la Convención Internacional de Contrato de Viajes, suscripta en Bruselas en 1970 y a la que nuestro país adhirió mediante Ley 19918 (esta Convención se aplica en principio a los viajes con contacto internacional ya que en la misma se permitió que los Estados Partes se reserven la facultad de hacer regir por su propia legislación el contrato de viaje “interno”, Sin embargo, esta reserva no fue realizada por la Argentina donde, en principio, sus previsiones resultan aplicables también en ese ámbito) (ARIAS, Ma. Paula; “El contrato de turismo como relación de consumo”, en RubinzalCulzoni, Cita: 1049/2014).

(4) MILLER, Chistian H.; “¿Qué es Airbnb? Breve crítica al fallo europeo ‘Airbnb Irlanda’ y su particular aplicación de la Directiva 2000/31 relativa a los servicios de la sociedad de la información”, en La Ley 11/06/2020, 6; Cita Online: AR/DOC/510/2020.

(5) Se plantea que el servicio de intermediación procura, sobre la base de una lista estructurada de los alojamientos disponibles en la plataforma electrónica que correspondan a los criterios de las personas que buscan un alojamiento de corta duración, proporcionar un instrumento que facilite la conclusión de contratos en futuras transacciones, siendo el principal rasgo la creación de esa lista en beneficio de quienes dispongan de alojamientos para arrendar como de quienes buscan ese tipo de alojamiento. Asimismo, se asevera que tanto para el oferente como para el eventual usuario se presenten otros cauces o vías a través de los cuales puede lograrse el mismo resultado (Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Gran Sala, 19 de diciembre de 2019, Asunto C - 390/18 c. TR LALEY EU/JUR/4/2019).

cia que la plataforma puede tener en todo el vínculo, recordando que, conforme los “términos de servicio” que enuncia –por ejemplo– Airbnb, la misma exige un registro, verifica (a su criterio) la identidad de los usuarios, edita (y hasta elimina) publicaciones, ofrece fotografías profesionales e incluso un “centro de resoluciones” para posibles reclamos por daños a la propiedad⁽⁶⁾.

Entonces, ¿cuáles son los vínculos que se generan?:

A. En primer lugar, advertimos la necesaria vinculación (usualmente de carácter oneroso) entre el administrador de la plataforma (la que muchas veces siquiera es gerenciada por un único sujeto⁽⁷⁾) y las personas que ofrecen el servicio de alojamiento, con la diversidad de opciones enunciadas.

Salvo prueba en contrario, la relación plasmada entre estos sujetos debe calificarse como un vínculo entre empresarios. Si bien excepcionalmente el oferente del alojamiento puede no ser un profesional, debe inferirse que su voluntaria incorporación a una base plasmada en una plataforma de acceso global permite presumir (admitiendo prueba en contrario⁽⁸⁾) su condición de proveedor, especialmente si ponderamos la referencia del artículo 1093, CCyC, que, a diferencia del artículo 2, LDC, admite tal calidad aun en aquel que ocasionalmente ofrezca bienes o servicios.

Lo reseñado no implica desconocer que en este vínculo pueda plasmarse una relación de desequilibrio, sino simplemente que ella deberá adecuarse o reencauzarse a través de las soluciones que brinde en derecho común, sin poder recurrir al microsistema de tutela a la persona consumidora.

B. Otro vínculo se suscita entre el administrador de la plataforma y el sujeto que ingresa a ella (usualmente de carácter gratuito⁽⁹⁾) buscando información sobre la prestación de su interés (alojamiento temporario en una determinada locación y con determinadas características).

No advertimos óbice alguno que nos impida calificar esta relación como de consumo, aun cuando el servicio sea ofrecido (al menos en apariencia) como gratuito. Ratifica lo señalado la circunstancia de que la mayoría de las plataformas son cada vez más completas y prestan, además, del servicio de intermediación entre el alojamiento y el usuario otros complementarios: alquiler de vehículos, gestión de cobros, seguros, sistemas de valoración, “transfers” o traslados, e incluso algunos se erigen en colaboradores de la administración, cobrando tasas turísticas en algunos casos; actividades que, a diferencia de otros auto-

res⁽¹⁰⁾, nos permiten aseverar que la plataforma no puede pretender excluir su responsabilidad alegando prestar un mero servicio de intermediación⁽¹¹⁾.

La labor que desarrollan estas plataformas se separa claramente de la esencia de la economía colaborativa, puesto que deja de ser una transacción entre iguales, y pasa a formar parte de la economía convencional⁽¹²⁾.

C. Y, finalmente, se concreta el vínculo entre la persona que pretende alojarse y su hospedador (usualmente de carácter oneroso), generalmente perfeccionada a través de la plataforma.

Ya destacamos que el hospedador debe, en principio, considerarse como un proveedor, el que, sin perjuicio de la peculiaridad en la modalidad de perfeccionamiento del contrato (a través de la plataforma digital), celebra un típico contrato de servicios, conforme las condiciones y demás cuestiones que se hayan pactado con el alojado, que (también en principio) tiene la calidad de consumidor.

Asimismo, muchas veces el usuario se transforma en un participante activo en la generación de la reputación y la confianza del alojamiento contratado a través de sus valoraciones y, también en general, de la plataforma a través de sus comentarios sobre la gestión de esta⁽¹³⁾, actividades que usualmente son impulsadas o incentivadas por la misma plataforma, ofreciendo a cambio de esas opiniones diversos beneficios (descuentos, late check out o check in, promociones especiales, etc.).

No es inusual en la práctica una activa intervención del consumidor en la cadena de valor, aportando elementos que serán una útil herramienta de promoción de los bienes y servicios ofrecidos, tanto para el administrador de la plataforma como para el oferente del alquiler. Estas actividades transforman al alojado en un prosumidor⁽¹⁴⁾, sujeto que por ser tal no pierde la condición de consumidor.

Naturalmente, la información que se brinde debe desarrollarse con sustento en la buena fe y la veracidad y licitud de su contenido (que recordemos se vuelca en la plataforma a través de calificaciones y comentarios). Destacamos ello no solo por la posibilidad de que se incorporen referencias maliciosas por parte de los prosumidores, sino también porque se ha advertido en el mercado la “venta” de reseñas positivas en distintas plataformas⁽¹⁵⁾.

(6) Así lo destaca MILLER, Chistian H.; “¿Qué es Airbnb? Breve crítica al fallo europeo ‘Airbnb Irlanda’ y su particular aplicación de la Directiva 2000/31 relativa a los servicios de la sociedad de la información”, en LA LEY 11/06/2020, 6; Cita Online: AR/DOC/510/2020.

(7) Baste como ejemplo referir al caso resuelto por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Gran Sala el 19 de diciembre de 2019 en la causa Airbnb (Asunto C - 390/18 c. TR LALEY EU/JUR/4/2019): allí se relata que AirbnbIreland UC (sociedad irlandesa que forma parte del grupo Airbnb - compuesto por varias sociedades participadas por Airbnb Inc., sociedad esta última con sede en los Estados Unidos) ofrece una plataforma electrónica que, a cambio del pago de una comisión, pone en contacto, en particular en Francia, a anfitriones, profesionales y particulares, que disponen de alojamientos para alquiler, por un lado, y a personas que buscan este tipo de alojamiento, por otro. Asimismo, AirbnbPayments UK Ltd (sociedad del Reino Unido) presta servicios de pago en línea relacionados con esta puesta en contacto y gestiona las actividades de pago del grupo en la Unión Europea y Airbnb France SARL (sociedad francesa) presta servicios para AirbnbIreland promocionando la plataforma entre los usuarios del mercado francés, en particular, organizando campañas publicitarias dirigidas a un público determinado.

(8) En este sentido puede resultar relevante determinar en qué plataforma se publicita el alquiler ya que muchas de ellas están prácticamente orientadas a los servicios que prestan profesionales a consumidores o usuarios y otras detentan un carácter más colaborativo (modelo organizacional que permite que los consumidores sean, al mismo tiempo, prestadores de bienes y servicios), diferenciándose así la economía convencional de la llamada colaborativa.

La Comisión Europea en su Comunicación del 02/06/2016 definió la economía colaborativa como “aquellos modelos de negocio en los que se facilitan actividades mediante plataformas colaborativas que crean un mercado abierto para el uso temporal de mercancías o servicios ofrecidos a menudo por particulares” (GUIRADO, Rosa; “La responsabilidad de las plataformas colaborativas”, en Revista del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, en <https://www.otrosi.net/analisis/dossier-la-responsabilidad-las-plataformas-colaborativas>).

(9) Sin perjuicio de la voluntaria o involuntaria provisión de innumerable cantidad de datos e información, lo que conforma el denominado “mercados de futuros conductuales” en lo que se compran y venden predicciones sobre los comportamientos de los potenciales clientes, y hasta se supedita la producción de bienes y servicios a esta información (ZUBOFF, Shoshana; *La era del capitalismo de la vigilancia*, Ed. Paidós, Buenos Aires, 2021).

(10) ARCOS VALCÁRCCEL, Sandra S.; “Alojamiento turístico temporario en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y plataformas ¿colaborativas?”, en ADLA 2021-3, 169 - ILCABA 2021 (septiembre), 1.

(11) En contra de esta posición el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Gran Sala el 19 de diciembre de 2019 en la causa Airbnb (Asunto C - 390/18 c. TR LALEY EU/JUR/4/2019) concluyó que dicha plataforma prestaba un servicio consistente en poner en contacto mediante una plataforma electrónica, a cambio de una remuneración, a potenciales arrendatarios con arrendadores profesionales o no profesionales que ofrecen servicios de alojamiento de corta duración, con el fin de que los primeros puedan reservar un alojamiento (un “servicio de la sociedad de la información” en el sentido de la Directiva 2000/31).

El fallo ha sido pasible de críticas, ponderándose especialmente la diferente solución a la que había arribado el mismo Tribunal en el caso “Uber” (RODRÍGUEZ, Victoria y HADAD, Andrés O.; “Airbnb y un guiño judicial para la nueva década. Comentario a la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el asunto ‘AirbnbIreland’ [C-390/18]”, en La Ley 11/06/2020, 6; Cita Online: AR/DOC/1246/2020 y MILLER, Chistian H.; “¿Qué es Airbnb? Breve crítica al fallo europeo ‘Airbnb Irlanda’ y su particular aplicación de la Directiva 2000/31 relativa a los servicios de la sociedad de la información”, en La Ley 11/06/2020, 6; Cita Online: AR/DOC/510/2020).

(12) ARCOS VALCÁRCCEL, Sandra S.; “Alojamiento turístico temporario en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y plataformas ¿colaborativas?”, en ADLA 2021-3, 169 - ILCABA 2021 (septiembre), 1.

(13) ARCOS VALCÁRCCEL, Sandra S.; “Alojamiento turístico temporario en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y plataformas ¿colaborativas?”, en ADLA 2021-3, 169 - ILCABA 2021 (septiembre), 1.

(14) El término admite diversas acepciones: a) un consumidor que se caracteriza por efectuar una actividad que agrega valor al bien o al servicio que está recibiendo, valor que no conlleva per se una transacción monetaria pero que, en algunas situaciones, implica una detracción de los costos de producción o de los recursos que el proveedor debía brindar al mercado (QUAGLIA, Marcelo C.; “Vulnerabilidades 4.0: la figura del prosumidor”, en RCCyC 2022 (febrero), 15/02/2022, 54); b) “un consumidor que participa en el proceso de diseño de los servicios o productos consumidos y que ha encontrado en el mercado digital el ambiente perfecto para desarrollarse. Además, es aquel que puede emitir una opinión sobre tu empresa en la red e influenciar positiva o negativamente a otras personas de acuerdo a su experiencia con tu marca” (<https://www.zendesk.com.mx/blog/que-es-prosumidor/>) y c) una persona que actúa fuera del marco profesional, aunque volcando al mercado lo que le excede o no consume (GALLEGO DOMÍNGUEZ, Ignacio; “El consumo colaborativo: introducción, concepto y clases”, en GOZÁLBEZ PEQUEÑO, Humberto – dir., Régimen jurídico del consumo colaborativo, Ed. Thomson Reuters - Aranzadi, Navarra, 2019, p. 74). Esta última acepción sería la que se condice con la situación que planteamos en este punto.

(15) <https://www.perfil.com/noticias/opinion/leandro-szachtman-resenas-falsas-online.phtml>.

Resumiendo: entre el oferente del alquiler temporario y el usuario se constituirá una relación contractual, usualmente onerosa, caracterizada (salvo prueba en contrario) por constituir un vínculo de consumo, correspondiendo por tanto aplicar el caso las norma del especial régimen de tutela.

III. Las relaciones constituidas: un supuesto de conexidad contractual

Conforme lo reseñado, y como ya señaláramos, los vínculos descriptos evidencian claramente un supuesto de conexidad contractual. Se advierte así la existencia de contratos autónomos que se hallan vinculados entre sí por una finalidad económica común previamente establecida, evidenciándose cada uno de ellos como determinante de los demás para la realización del negocio común (art. 1073, CCyC).

Expresamente así se ha reseñado en las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, aseverándose en la Comisión 4 por unanimidad que la temática de la responsabilidad de las plataformas de comercio online se inserta en el ámbito de la conexidad contractual (...) puesto que en la contratación a través de plataformas digitales se celebran –como mínimo– tres contratos que se encuentran conectados entre sí por una teleología común, que excede a la finalidad individual de cada uno de ellos (conclusión Nro. 4).

Y, si bien la cuestión quizás no resulte de mayor relevancia en el espectro de la tutela al consumidor (ya que el régimen incorpora en varias de sus normas el instituto de la conexidad –arts. 36, 40, LDC, entre otros–), puede resultar de interés con relación al vínculo generado entre los proveedores.

Asimismo, cabe la posibilidad de que a esta relación tripartita se sumen otros sujetos; sea a través de otro contrato con alguna o con varias de las partes (por ejemplo, proveedores de servicios ofrecidos por el administrador de la plataforma, empresas aseguradoras, etc.), o a través de una relación que exceda el marco convencional y usualmente sea de consumo (v.gr. los usuarios que compongan el vínculo familiar o social del consumidor que contrata como usuario de la plataforma); todo ello naturalmente en los correspondientes vínculos de conexidad.

Dentro de este esquema jurídico, ¿cómo operaría eventualmente un régimen de responsabilidad?

IV. Eventuales responsabilidades entre el operador de la plataforma y el usuario

Dado el contexto del presente trabajo, y sin dejar de considerar que (como enunciamos) se evidencian otros vínculos y por tanto otros supuestos de responsabilidad⁽¹⁶⁾, limitaremos el análisis a las responsabilidades que pueden generarse entre el operador de la plataforma y el usuario.

En este aspecto, la primera cuestión es determinar si efectivamente la responsabilidad de la plataforma puede acotarse o limitarse simplemente a la intermediación (que es como usualmente se pretende presentar el negocio, impuesto a través de un contrato por adhesión por parte del administrador de la plataforma).

La cuestión no difiere de cualquier otra plataforma digital, con los consabidos debates que se han generado al respecto, debiendo considerarse cuál ha sido el alcance de la intervención de la plataforma en la operación ya que no todas son similares y ni prestan sus servicios de la misma manera.

En tal sentido y más allá de las diferentes posiciones jurisprudenciales existentes⁽¹⁷⁾, entendemos que cualquier actividad de la plataforma que exceda el marco de la mera intermediación (bastando, por ejemplo, simplemente

que administre un sistema de calificación de los oferentes conforme la información brindada por los usuarios el servicio ofrecido) permitirá considerar a su operador responsable de los daños que el usuario padezca y del incumplimiento de lo ofrecido. Varias con las razones que nos llevan a arribar a esa conclusión, pudiendo destacarse como las más relevantes la clara conexidad contractual existente entre el vínculo que se genera entre el usuario con la plataforma y el usuario con el proveedor del alquiler temporal, la confianza (digna de tutela jurídica) que genera el uso de determinadas plataformas (donde parece que ya nadie contrata con un desconocido⁽¹⁸⁾), el beneficio económico que le aporta la actividad desarrollada a la plataforma, la debilidad estructural propia de la relación (enmarcada como relación del consumo⁽¹⁹⁾), etc.

No desconocemos que cierta posición doctrinaria pretende ubicar a los administradores de plataformas en el rol de corredores (cuyas obligaciones esenciales se describen en el art. 1347, CCyC)⁽²⁰⁾, sin embargo, advertimos que, desde el punto de vista de la responsabilidad civil, usualmente actúan como verdaderos principales o deudores directos en los términos de los artículos 1753 y 732 del CCyC⁽²¹⁾, ya que desempeñan usualmente papeles activos en la recolección o control de datos almacenados (brindando puntuaciones y calificaciones de los oferentes en base a la opinión de los consumidores) y/o proveen servicios o beneficios a los usuarios (descuentos, “early check in”, “late check out”, “transfers”, etc.).

Este tipo de plataformas, lejanos exponentes de la economía colaborativa, se encuentran profesionalizadas y forman parte de la economía convencional⁽²²⁾, lo que conlleva la carga de las responsabilidades que ello implica, y que en el caso de la plataforma que oferta e intermedia en la operación de reserva de un servicio turístico, implicará imponerle una responsabilidad de tipo objetivo⁽²³⁾.

Tal es la solución que propugna el anteproyecto de Código de Defensa de los Consumidores 2024 en su artículo 77 con relación a las llamadas plataformas de intermediación y pareciera ser la sostenida minoritariamente⁽²⁴⁾ en las XXIX Jornadas Nacionales, donde en la Comisión 4 se aseveró que la responsabilidad puede ser objetiva o subjetiva, según se trate que la obligación asumida por la plataforma sea de medios o de resultado, o sea, por su participación activa o pasiva (conclusión 9.b).

Otra cuestión que podría resultar interesante analizar es la vinculada con la injerencia o influencia que puede tener la plataforma en la autonomía de la voluntad del usuario;

(18) Así lo destaca ARCOS VALCÁRCEL, Sandra S.; “Alojamiento turístico temporario en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y plataformas ¿colaborativas?”, en ADLA 2021-3, 169 - ILCABA 2021 (septiembre), 1.

Asimismo, en el marco de las XXIX Jornadas Nacionales, en la Comisión 4, por unanimidad se concluyó que el principio de confianza –de profunda raigambre en el sistema protectorio del consumidor–, constituye una de las principales directrices a los fines de resolver conflictos relativos a la imputación de responsabilidad de las plataformas en línea frente a los consumidores (conclusión Nro. 3).

(19) Y hoy reconocida expresamente a nivel normativo a través de la Res. Mercosur 36/2019, incorporada a nuestro ordenamiento nacional a través de la Res. SCI 310/2020.

(20) SILVESTRE, Norma O. y WIERZBA, Sandra M.; “Economía colaborativa. Concepto, regulación y responsabilidad civil”, en La Ley, 2020-E, 848, TR LALEY AR/DOC/2887/2020.

(21) En esta línea, ARCOS VALCÁRCEL, Sandra S.; “Alojamiento turístico temporario en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y plataformas ¿colaborativas?”, en ADLA 2021-3, 169, ILCABA 2021 (septiembre), 1.

(22) DE LA ENCARNACIÓN, Ana María; “El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales”, en Revista Nueva Época Real, N° 5, p. 30 y ss., enero-junio 2016.

La autora refiere a un trabajo en el que, tras analizar 300.000 ofertas, se advirtió que solo un 7% se correspondía con viviendas de intercambio y el restante 93% se ofrecía a cambio de una propiety y que la mitad de la oferta pertenecía a empresas y a propietarios con más de una vivienda (datos disponibles en el informe “Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P”, de Exceltur (junio 2015); <http://ep00.epimig.net/descargables/2015/06/25/04d5042196ea7da17531da405704a3eb.pdf>).

(23) Cita en tal sentido ARCOS VALCÁRCEL, Sandra S. (“Alojamiento turístico temporario en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y plataformas ¿colaborativas?”, en ADLA 2021-3, 169 - ILCABA 2021 (septiembre), 1) la sentencia “Favale, Roque Daniel y otro c/ Despegar.com.ar s/ ordinario” de la CNC., sala A (28/06/2019, cita Online: TR LALEY AR/JUR/27439/2019) donde se indica que los sitios de internet pueden ser asimilados a una sucursal o un establecimiento dependiendo del nivel de interactividad del sitio.

(24) La mayoría propugnó una responsabilidad objetiva, fundada en el riesgo de la actividad, la obligación de seguridad, la generación de confianza y/o el defecto del producto (Conclusión 9.a).

La cuestión, si bien puede relacionarse con la responsabilidad que se genere, apunta más bien a generar un vicio de la voluntad en el consumidor que pretende contratar, aunque, veremos más adelante, que también afectará a los competidores.

(16) Para ampliar la cuestión puede consultarse QUAGLIA, Marcelo C.; “Plataformas de alquileres temporarios de inmuebles”, en “Daños en los Entornos Digitales. Tomo II”, obra colectiva dirigida por el Dr. Jorge M. Galdós, Ed. RubinzalCulzoni, Santa Fe, 2023, p. 375 y ss.

(17) Si bien se evidencian posturas variadas y diferentes matices podemos simplificarlas en dos: la de la Cámara Nacional Civil (causa “Claps”) y la de la Cámara Nacional Comercial (causa “Kosten”). Para ampliar la cuestión puede consultarse, entre otros, ARIAS, Ma. Paula; “Responsabilidad de las plataformas de comercio online. La búsqueda de una posición intermedia entre ‘Claps’ y ‘Kosten’”, en Revista El Derecho del 10 de noviembre de 2021 (Nro. 15.195), p. 1.

sea, por ejemplo, dirigiendo las ofertas a determinados proveedores de alquileres o adulterando (o simplemente no controlando) la veracidad de las calificaciones que administra y publicita (los llamados “patrones oscuros”⁽²⁵⁾). Tal proceder puede generar un vicio en la voluntad pasible de anular el acto y, naturalmente, de reclamar los daños y perjuicios que se generen.

También debemos considerar lo relativo al tratamiento de la información personal que el usuario de la plataforma, intencional o accidentalmente (por ejemplo, a través del uso de las redes sociales y aplicaciones basadas en la geolocalización que hacen a una búsqueda más personalizada), vuelca en ella, datos que son moneda de intercambio a la que la plataforma recurre para, aparentemente, brindar un servicio en forma gratuita⁽²⁶⁾.

La protección de datos se destaca en el artículo 9 de la Ley 25.326, norma vital a los efectos de proteger a los usuarios de las plataformas de este tipo. La trasgresión a esta ley conlleva, en virtud de sus artículos 31 y 32, a la responsabilidad civil y penal sobre quienes se determinen como responsables de las plataformas y/o titulares de los dominios en líneas inscriptos en NIC.ar. El damnificado puede esgrimir las acciones específicas que la Ley 25.326 ofrece a los efectos de hacer cesar la situación y la reparación respectiva desde la órbita civil e impulsar la acción penal bajo la figura penal “delitos contra el honor”, artículo 117 bis, Código Penal⁽²⁷⁾.

(25) Sobre el punto puede consultarse QUAGLIA, Marcelo C.; “Contratos inevitables + prosumidor + patrones oscuros = ¿prácticas abusivas digitales?”, en “Derecho, Innovación & Desarrollo Sustentable”, Rev. de El Derecho, Nro. 23, Febrero 2025, p. 18, Cita Digital: ED-VCMLXXXIII-110.

(26) Autores como Miller aseveran que la justicia europea se ha convertido en el último bastión de la privacidad, el honor y la imagen –y otros “viejos” derechos individuales– frente al avasallamiento de compañías cada día más poderosas, cuyo negocio es justamente la explotación de datos personales (aunque, irónicamente, bajo las banderas de la libertad de expresión y de acceso a la información), y todo ello en un mundo que todavía no comprende que separar la vida en “real” y “virtual” es un error, simplemente porque lo analógico y lo digital son apenas aspectos de una realidad histórica que nos toca comprender y asimilar (MILLER, Chistian H.; “¿Qué es Airbnb? Breve crítica al fallo europeo ‘Airbnb Irlanda’ y su particular aplicación de la Directiva 2000/31 relativa a los servicios de la sociedad de la información”, en La Ley 11/06/2020, 6; Cita Online: AR/DOC/510/2020).

Hemos referido a estas cuestiones en la nota al pie Nro. 14.

(27) NORIEGA, Nina Norma; “Plataformas virtuales para alquileres - ¿‘Uber’ de la locación?”, en RubinzaCulzoni, Cita: 1255/2018.

Naturalmente, el usuario adicional (grupo familiar o social de quien contrata) tendrá la misma legitimación activa que el consumidor contratante.

Finalmente, cabe –al menos en el marco teórico– considerar que el sujeto pasivo de la responsabilidad que genere la conducta dañosa sea el usuario del servicio quien, por ejemplo, de mala fe puede incorporar información errónea o maliciosa con relación a la plataforma propiamente dicha o respecto a un oferente de alquiler temporario en particular.

Ahora bien, en tales casos no solo será necesario lograr acreditar la configuración de un factor de atribución de responsabilidad subjetivo a través de la imputación de una conducta dolosa o culposa, sino también se tendrá que acreditar el necesario nexo de causalidad entre dicho proceder y el daño que se invoque, situaciones que en la práctica resultarán en extremo dificultosas.

Ponderamos el supuesto dado que quedaría enmarcado en el ámbito de la responsabilidad vinculada al uso de plataformas digitales, aunque vemos difícil su configuración y, más aún, su eventual acreditación.

V. A modo de conclusiones

Hasta aquí, un breve desarrollo, con algunas propuestas de preliminares soluciones, vinculadas con eventuales conflictos que podrían configurarse en el contexto del uso de plataformas digitales para el alquiler temporario de inmuebles.

Esperamos que estas líneas puedan ser el disparador de otras inquietudes y mejores soluciones, así como que ellas sean llevadas y tratadas en el seno de las queridas Jornadas Nacionales que este año, nuevamente, nos convocan a debatir y pensar en mejores herramientas en busca de arribar a soluciones más justas y concretas en aras de la tutela efectiva de las personas.

Con ello nos contentamos.

VOCES: COMPRAVENTA INMOBILIARIA - DAÑOS Y PERJUICIOS - RESPONSABILIDAD CIVIL - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - DEFENSA DEL CONSUMIDOR - CONSTITUCIÓN NACIONAL - OBLIGACIONES - RELACIÓN DE CONSUMO - CORRETAJE - CONTRATOS - ACTOS Y HECHOS JURÍDICOS - LEGITIMACIÓN PROCESAL - COMISIÓN - CULPA - PÉRDIDA DE CHANCE - CONTRATO DE LOCACIÓN - COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS - ABUSO DEL DERECHO - COMERCIO ELECTRÓNICO - MULTA - DAÑO PUNITIVO - E-COMMERCE

Contrato de obra y régimen de defensa del consumidor en materia inmobiliaria

por FRANCO RASCHETTI^(*)

Sumario: I. INTRODUCCIÓN. EL TEMA A TRATAR. — II. VALORACIONES GENERALES EN TORNO A LA RELACIÓN DE CONSUMO EN MATERIA INMOBILIARIA. — III. LA ORGANIZACIÓN PROFESIONAL DEL CONTRATISTA Y LA INTERVENCIÓN DE COOPERATIVAS. III A. EL CONTRATISTA Y SU CARÁCTER PROFESIONAL. III B. LA INTERVENCIÓN DE COOPERATIVAS. — IV. LA SUBCONTRATACIÓN Y LA RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA. — V. EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN PARA LOS VICIOS OCULTOS Y LA RUINA.

I. Introducción. El tema a tratar

La comisión N° 4 “Protección de los consumidores” de las XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, a realizarse en la Ciudad de Corrientes los días 25, 26 y 27 de septiembre del 2025 tendrá como objeto de tratamiento el tópico de la “relaciones de consumo en materia inmobiliaria”. En dicho trance, nos permitiremos desbrozar en lo sucesivo algunas consideraciones sobre la vinculación que puede establecerse entre el contrato de obra y el sistema de protección de los consumidores y usuarios, teniendo en cuenta que dicha tipología contractual representa una de las figuras de fuste para la construcción de inmuebles.

De tal guisa, frente al rol protagónico que tiene el contrato de obra en materia inmobiliaria, tenemos para nosotros que ciertos efectos de este pueden ser pasibles de repercutir con intensidad en casos donde, además de la tipología contractual apuntada, se encuentre perfeccionado un vínculo de consumo.

Por ello, estudiaremos la posibilidad de predicar la existencia de un contrato de consumo en materia inmobiliaria y cómo impacta en ello la organización profesional del contratista o la intervención de cooperativas. Luego, volcaremos el análisis en la subcontratación que pudiere hacer el contratista de sus obligaciones y cómo se perfila en este caso su responsabilidad frente al comitente y, por último, la problemática del plazo de prescripción aplicable para las situaciones de vicios ocultos o ruina.

II. Valoraciones generales en torno a la relación de consumo en materia inmobiliaria

Inicialmente, es dable memorar que el Código Civil y Comercial de la Nación –en adelante, CCCN– perfila legalmente una noción del contrato de obra, describiendo sus elementos esenciales y nombrando a las partes cuyo

consentimiento confluye en el acuerdo. Así podemos inquirirnos sobre la posibilidad de que entre ellos se perfeccione un contrato de consumo.

Liminarmente, ponemos de resalto que uno de los aspectos más innovadores del CCCN es la “fractura del tipo general del contrato”, método único en el derecho comparado y en virtud del cual se dedica un título a los contratos discrecionales o paritarios y otro, de igual jerarquía, a los contratos de consumo⁽¹⁾. Así, el esquema normativo del CCCN conceptualiza un tipo general o único de contratos en la definición brindada en el artículo 957, el cual puede fragmentarse en contratos paritarios y en contratos de consumo, que influyen, a su vez, sobre los tipos especiales y con tal lógica ambos son regulados en la teoría general del contrato comprensiva de los Títulos II y III del Libro Tercero sobre “derechos personales”⁽²⁾. En este sentido, al receptar el nuevo cuerpo legal al contrato de consumo como una fragmentación de la categoría general de contrato, puede revestir tal carácter cualquier contrato particular en el que los contratantes reúnan los recaudos de consumidor y proveedor, respectivamente⁽³⁾.

En esta misma línea, las XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil celebradas 26, 27 y 28 de septiembre de 2013 en la Ciudad de Buenos Aires, concluyeron, en forma unánime que “el concepto de relación de consumo posee amplitud suficiente como para proyectarse al ámbito de la contratación en general con consumidores y usuarios, comprendiendo entre otras situaciones a aquellas que resultan del seguro, transportes, servicios financieros, inversiones y mercados de capitales, medicina prepaga, etc.”⁽⁴⁾. Asimismo, la reforma introducida por la ley 26.361 a la LDC en 2008 determinó que el artículo 3 disponga que “Las relaciones de consumo se rigen por el régimen establecido en esta ley y sus reglamentaciones sin perjuicio de que el proveedor, por la actividad que desarrolle, esté alcanzado asimismo por otra normativa específica”.

En suma, siempre que se patentice el destino final en la adquisición o utilización de un bien o servicio, junto a una subordinación estructural y un acuerdo asimétrico⁽⁵⁾, la fuente de la relación de consumo podrá provenir de los contratos, los hechos y actos jurídicos, actos ilícitos, a los actos unilaterales, a la oferta de bienes o servicios y a los actos a título gratuito⁽⁶⁾.

Asimetría que, mal puede dudarse, también se patentiza en el ámbito de la contratación inmobiliaria⁽⁷⁾, debiendo considerarse alcanzados y protegidos por la ley de defensa del consumidor a los compradores de inmuebles nuevos para vivienda, permanente o transitoria, o lotes de terreno adquiridos para tal fin, al igual que los que contratasen para el mismo objeto no comercial, la construcción o reparación de sus viviendas⁽⁸⁾. Lo propio en casos de adquisición de inmuebles “a estrenar”⁽⁹⁾.

NOTA DE REDACCIÓN: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en EL DERECHO: Responsabilidad civil por incumplimiento de contrato: observaciones y propuestas de modificaciones al Proyecto de Código, por CAMILO TALE, ED, 250-803; Desafortunada pretensión de suprimir la tradición e incorporar la inscripción constitutiva en materia inmobiliaria. Derivaciones nocivas del “fetichismo registral” y nociones sobre derecho comparado, por MARCELO EDUARDO URBANEJA, ED, 246-803; Contratos sobre cosas ajenas: breves consideraciones, por MARCELO QUAGLIA, ED, 255-871; Contratación inmobiliaria: Aspectos notariales y registrales. Recaudos previos, por DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 261-910; La regla de la previsibilidad contractual en el nuevo Código Civil y Comercial, por EDUARDO C. MÉNDEZ SIERRA, ED, 264-849; La nueva dimensión de la responsabilidad precontractual. Aparición, apogeo y crepúsculo de la teoría de von Ihering, por MIGUEL EDUARDO RUBÍN, ED, 266-919; El boleto de compraventa inmobiliaria. ¿Contrato preliminar o definitivo?, por ALEJANDRO BORDA, ED, 271-760; La prevención en el derecho de daños, por VALERIA MORENO, ED, 272-447; Prevención de daños y solidaridad, por SILVIA MARRAMA, ED, 272-228; Apuntes en torno a las medidas mitigadoras en el Código Civil y Comercial argentino, con especial atención en la responsabilidad civil por incumplimiento contractual, por DANIEL UGARTE MOSTAJO, ED, 275-504; La conexidad contractual en los negocios jurídicos inmobiliarios, por MARÍA T. ACQUARONE, ED, 289-1506; Consumidores y corretaje inmobiliario, por HUGO O. H. LOBERA, ED, 293-494; Compraventa inmobiliaria. Un caso que plantea interrogantes en materia de representación, corretaje y cuestiones de consumo, por JULIANA LABARONNIE, ED, 296-261; El corretaje inmobiliario frente a la “reserva de compra”, por MARIO CÉSAR GIANFELICI, ED, 304-131; Corretaje. Comisión. Autorización de venta. Derecho al cobro, por ELENA B. HEQUERA, ED, 305-889. Todos los artículos citados pueden consultarse en www.elderechodigital.com.ar.

(*) Abogado graduado con Diploma de Honor (UCA-Rosario); Doctor en Derecho (UCA-Rosario); Especialista en Derecho de Daños (UCA-Rosario); Especialista en Magistratura (UCA-Rosario); Profesor de Contratos Parte General, Contratos Parte Especial y Defensa del Consumidor y del Usuario (UCA-Rosario); Profesor invitado de posgrado; Premio “Joven Jurista-2024” y Miembro del Instituto Región Centro, ambos por la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba.

(1) LORENZETTI, Ricardo L., La interpretación de los contratos en Suplemento Especial Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, Contratos 2015 (febrero), 191, Cita Online: AR/DOC/237/2015.

(2) RASCHETTI, Franco, La clasificación de los contratos en el Código Civil y Comercial de la Nación. Análisis y crítica de las modificaciones introducidas, JA 2017-IV, 1096, Cita Online: AR/DOC/3680/2017.

(3) ARIAS, María P.; TRIVISONNO, Julieta B., La protección del consumidor frente a la economía de servicios, JA del 30/3/2016, 25, Cita Online: AR/DOC/4197/2016.

(4) Conclusiones disponibles en <https://jndcbahiablanca2015.com/?cat=8>

(5) CSJN, “Prevención, Asesoramiento y Defensa del Consumidor c/ Bank Boston N.A. s/ sumarisimo”, Fallos: 340:172 (2017); “Etcheverry”, Fallos: 324:677 (2001); XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil celebradas en Tucumán en el año 2011.

(6) GALDÓS, Jorge M., La relación de consumo en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en PICASSO, Sebastián; VÁZQUEZ FERREYRA, Roberto A. (Dirs.), Ley de Defensa del Consumidor comentada y anotada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. III, p. 38; SAHÍAN, José H., Dimensión constitucional de la tutela a los consumidores, La Ley, Buenos Aires, 2017, p. 208; LORENZETTI, Ricardo, Consumidores, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2001, p. 115.

(7) CCC, Santa Fe, sala I, 14/6/2021, “VH Desarrollos Inmobiliarios SRL y otros”, La Ley Online: AR/JUR/110798/2021.

(8) C1 CCMPT, Mendoza, 11/2/2010, “Castro, Eva Liliana c. Tecnosuel S.A. y o/s.”, La Ley Online: AR/JUR/1752/2010.

(9) CNCiv., sala A, 3/6/2020, “P., J. J. E. y otro c. T., P. G. I. y otro”, La Ley Online: AR/JUR/18212/2020.

Así, lúcidamente enseña Árias Cau que los consumidores, compradores de inmuebles nuevos para vivienda, permanente o transitoria, o lotes de terreno adquiridos para tal fin, al igual que los locatarios que contratasen para el mismo objeto no comercial, la construcción o reparación de sus viviendas, están indistintamente tutelados por la ley⁽¹⁰⁾. En sentido concordante, Di Chiazza barrunta que los contratos de obra y servicio pueden, eventualmente, calificarse como contratos de consumo –si las partes encuadran en lo dispuesto por el CCCN y la LDC– y, según el caso, también podrán estructurarse operativamente como contratos celebrados por adhesión a cláusulas generales predispuestas⁽¹¹⁾.

Párrafo aparte merece la hoy derogada incorporación en el artículo 1 de la LDC efectuada por la ley 26.361 del año 2008 que explícitamente determinaba que “*queda comprendida la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines*”, expresión meramente enunciativa –hasta, quizá, superflua– y no taxativa de operaciones jurídicas inmobiliarias pero que, como dijimos, fue derogada en 2015 con la sanción del CCCN.

Con todo, resta una mención expresa sobre la adquisición de inmuebles en la LDC, más precisamente en su artículo 10 relativo al deber de información y el contenido que debe honrar el documento de venta “*de cosas muebles o inmuebles, sin perjuicio de la información exigida por otras leyes o normas*”, detallándose, por ejemplo: la descripción y especificación del bien; nombre y domicilio del vendedor; nombre y domicilio del fabricante, distribuidor o importador cuando correspondiere; la mención de las características de la garantía; plazos y condiciones de entrega; el precio y condiciones de pago; eventuales costos adicionales, especificando precio final a pagar por el adquirente.

III. La organización profesional del contratista y la intervención de cooperativas

III.a. El contratista y su carácter profesional

La inquietud en torno a la profesionalidad del contratista nos viene dada porque, de su lado, el artículo 2 de la LDC explicita, al definir al proveedor que este “*desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente...*”, mientras que el artículo 1092 plantea el binomio de “*profesional u ocasionalmente*”. Es decir, para el artículo 2 LDC la profesionalidad es una calidad fundante del proveedor mientras que para el artículo 1092 ello se relaja en función del prefijo “u” que denota una escisión entre la profesionalidad o la actuación ocasional. Súmese a ello la exclusión de los profesionales liberales que consagra el artículo 2 LDC⁽¹²⁾ pero que no replica el 1092 CCCN.

La judicatura ha tenido oportunidad de aclarar didácticamente que la realidad social nos muestra que numerosas obras y servicios –usualmente de carácter doméstico y de menor relevancia económica– son contratados con artesanos, albañiles, pintores, electricistas u otras personas que no cuentan con una organización empresarial más o menos significativa, sin estar, incluso, inscriptos en el régimen del monotributo, ejemplificando el tribunal con una persona contratada para reparar una medianera, podar un árbol o impermeabilizar un techo; actividades donde la contratación de una persona humana o jurídica, organizada como empresa, no es lo usual. Ahora bien, es interesante lo que plantea el STJ en tren de que el comitente se vería obligado a efectuar una previa comprobación de esos extremos, los cuales no siempre son de fácil apreciación⁽¹³⁾.

Lo dicho también se relaciona a contratos de refacciones o construcciones quizá menores a efectuarse en un inmueble en donde la judicatura también ha concebido la existencia de un vínculo de consumo, por caso, en la construcción y posterior entrega de una alacena, toda

vez que el demandado, aún de forma ocasional, engasta en los términos del artículo 2 de la LDC desarrollando las tareas allí explicitadas: “producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios”, pudiendo ser considerado proveedor en una relación de consumo⁽¹⁴⁾.

En otro llamativo precedente, se consideró que aun cuando cabría colegir la existencia de un consumidor y un proveedor, se descartó la aplicación del régimen de defensa del consumidor en el marco de una ejecución de una obra, pues no existe una desigualdad estructural entre las partes de la relación y por no encontrarse ninguna de ellas en una situación de debilidad respecto de la otra, “*la ley 24.240 debe ser interpretada de acuerdo a esa situación de paridad negocial*” en atención a que ambas partes tuvieron las mismas posibilidades de negociación en la determinación de su contenido, “*quedando absolutamente descartada la celebración del mismo por la adhesión de una de las partes, a las cláusulas predispuestas por la otra*”⁽¹⁵⁾.

III.b. La intervención de cooperativas

Es sumamente usual en el mercado inmobiliario, en general, y en la contratación para la realización de obras, en particular, la intervención de cooperativas. Las cuales, por las singularidades que hacen a su carácter especial y merecedor de una normativa concreta y diferencia (ley 20.337 de 1973)⁽¹⁶⁾, imponen efectuar alguna precisión en torno a su presencia en un vínculo contractual de consumo.

Ello así, ya que, por caso, se ha considerado que el asociado está sometido al derecho cooperativo, al estatuto y a las decisiones de los órganos de gobierno y de administración en la medida de sus competencias, sin perjuicio de su derecho a recurrir ante la justicia, agotando los recursos previstos en el estatuto y; por ende, el acto cooperativo está regido, en primer término, por el derecho cooperativo y, en segundo término, por el derecho común aplicable a la figura contractual cuya forma asuma⁽¹⁷⁾.

Pero amén de lo expuesto, la jurisprudencia ha brindado pautas de fuste sobre el tópico. Por un lado, se precisó que no existe impedimento o limitación alguna de índole ontológica que permita excluir del plexo consumeril al régimen cooperativo pues la LDC será de aplicación transversal a toda situación en la que exista un consumidor, un proveedor y una relación de consumo, lo que excede el individual campo del régimen cooperativo en sí mismo, ello sumado a que no existe distinción alguna en la norma para con el consumidor asociado a una cooperativa y, por ende, el ordenamiento no lo excluye⁽¹⁸⁾. En otro caso, cuando en el contrato no se previó sanción alguna para el incumplimiento de entregar la vivienda por parte de la cooperativa vendedora, se recurrió a la aplicación analógicamente de la LDC para arribar a la posibilidad de resolución por incumplimiento, especialmente contenida en el artículo 10 bis⁽¹⁹⁾.

Asimismo, se tuvo en cuenta que la existencia de un régimen especial que regula el actuar de la entidad demandada y su vínculo con la parte actora (como asociada a la cooperativa) en modo alguno enerva o impide la aplicación de las normas del derecho del consumo a la relación jurídica que unió a las partes, la cual tenía como objeto la adquisición de una vivienda siendo que el régimen cooperativo es el “instrumento” o “sistema de cobertura” del que se valen las personas humanas para la adquisición de una vivienda con destino final. Por lo demás, en este marco, el asociado-consumidor suscribe un contrato de

(10) ARIAS CÁU, Esteban J., *Interpretación judicial en torno al consumidor inmobiliario dentro de la relación de consumo*, La Ley Patagonia 2008 (diciembre), 544, Cita Online: AR/DOC/2773/2008.

(11) DI CHIAZZA, Iván G., *Contratos. Parte especial*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2016, p. 345.

(12) “No están comprendidos en esta ley los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello...”.

(13) STJ, Corrientes, 14/3/2022, “Barrios, Claudio Daniel c. Bernabeu, José s/daños y perjuicios”, La Ley Online: AR/JUR/24456/2022.

(14) CCC, Jujuy, sala I, 10/8/2023, “Robles, Concepción Donata c. Padilla, Carlos”, La Ley Online: AR/JUR/120854/2023.

(15) CCC, Junín, 10/11/2020, “Ainsimburo, Emilio M. c/ Crocci, Mario”, La Ley Online: AR/JUR/59586/2020.

(16) Definidas como “entidades fundadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua para organizar y prestar servicios” (art. 2 ley 20.337).

(17) CNCiv., sala C, 14/5/1985, “Stolarz, Mario c. Cooperativa de Vivienda Floresta”, La Ley 1985-E, 111, Cita Online: AR/JUR/909/1985.

(18) CCCLM, sala III, Santa Rosa, 25/7/2022, “Cooperativa Obrera Limitada de Consumo y Vivienda (Ley N.º 24.240 de Defensa del Consumidor) s/ Recurso directo”, La Ley Online: AR/JUR/101688/2022. La Cámara suma en su consideración al ya citado artículo 3 de la LDC.

(19) CCCM, sala I, San Juan, 18/3/2008, “Carmona, Liliana del Carmen c. Natania Coop. de Vivienda y Consumo Ltda. y otros”, La Ley Gran Cuyo 2008 (julio), 600, Cita Online: AR/JUR/1789/2008.

adhesión y es la parte débil de la relación jurídica, por lo que se encuentra tutelado por las normas y principios del plexo consumeril⁽²⁰⁾.

Esta interpretación resulta plausible pues, caso contrario, bastaría con recurrir a la intervención de una cooperativa para eludir sin más la aplicación del régimen tuitivo de modo tal que resulta razonable extenderle, según las fundamentaciones previamente vertidas, la posibilidad de ser consideradas proveedores en una relación de consumo.

IV. La subcontratación y la responsabilidad del contratista

Otro aspecto de cenital importancia en la contratación de obras inmobiliarias radica en la subcontratación que pudiere hacer el contratista de sus obligaciones. No solo ello es de habitual ocurrencia en la práctica negocial, sino que ha merecido una especial atención del legislador quien ha aclarado expresamente en el artículo 1254 CCCN que “*el contratista o prestador de servicios puede valerse de terceros para ejecutar el servicio, excepto que de lo estipulado o de la índole de la obligación resulte que fue elegido por sus cualidades para realizarlo personalmente en todo o en parte. En cualquier caso, conserva la dirección y la responsabilidad de la ejecución*”.

Bien ha apuntado HERNÁNDEZ que en el ámbito de los contratos de obra y servicios, cualquiera sea la modalidad de cooperación elegida, el CCCN precisa que la actuación de los terceros se hará bajo la dirección y responsabilidad del contratista o prestador originario, solución que guarda armonía con las normas del subcontrato –en especial, el artículo 1072 CCCN, relativo a las acciones de que dispone quien no ha celebrado el subcontrato–, y las referidas a la responsabilidad del principal por el hecho del dependiente (artículo 1753 CCCN)⁽²¹⁾. Podemos añadir el artículo 732 del CCCN relativo a la actuación de auxiliares de los que se sirve el deudor para el cumplimiento de la obligación, cuya actuación obliga y compromete la responsabilidad de este.

Sobre este tópico, la jurisprudencia ha aclarado, primeramente, que la noción de “empresario constructor” debe ser aprehendida en sentido lato y abarcar tanto al constructor como al director de obra⁽²²⁾. Sobre este último, se lo perfiló como el profesional (arquitecto o ingeniero) cuya misión es llevar el control del cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el empresario para que las tareas se realicen de acuerdo a los planos y condiciones previstas, vigilando y dirigiendo los trabajos que ejecutó el empresario. El constructor debe seguir las instrucciones del director de obra, pues este último tiene a su cargo el control y la supervisión de toda la obra, y no solo debe controlar la ejecución de la obra sino también los materiales de construcción sin que pueda desplazar ni relegar su función, como consecuencia de no haberse adoptado medidas de seguridad o contralor⁽²³⁾.

Luego, en relación a otros profesionales que pudieren intervenir, fue dicho que si bien en el contrato el arquitecto no asume la ejecución de la obra si asume su conducción técnica y no obra en el expediente ninguna prueba de que haya renunciado a tal tarea, por lo que en virtud de tal contrato es responsable por la defectuosa ejecución de la misma. En efecto, tanto sea que intervino en su ejecución como si no lo hizo, habiendo asumido la conducción técnica se imponía a su parte la dirección y el control de su ejecución. No le es suficiente invocar que la obra fue ejecutada por otro, cuando había asumido tal conducción⁽²⁴⁾.

En lo tocante al maestro mayor de obras –más allá de que el plano de obra de la instalación de gas y la instalación de la cañería fuera realizado por otras personas–,

aquel debe responder, ya que la falla ocurre después de la intervención del albañil, bajo la dirección técnica del maestro mayor de obras. Su intervención es verificar que la obra se realice de conformidad con las reglas del arte de construir constatando que los trabajos respondan adecuadamente al plano de proyecto, pliego de condiciones y especificaciones, calidad de los materiales convenidos y ejecución correcta de estructuras, dando en todos los casos las instrucciones necesarias al constructor, a fin de que se cumplan todas las disposiciones del contrato⁽²⁵⁾.

Finalmente, va de suyo que, en relación con la responsabilidad de los sujetos mencionados *supra*, el constructor de un inmueble y el director técnico asumen una obligación de resultado en el contrato de obra, motivo por el cual para juzgar su responsabilidad carece de trascendencia el porcentaje de ejecución existente al momento en que aquella fue recibida por el comitente⁽²⁶⁾. Desbrozando aún más el deslinde de responsabilidades, López Herrera expresa que el proyectista, el calculista y el director técnico se comprometen a un resultado intelectual, mientras que el empresario o constructor lo hace en un resultado material⁽²⁷⁾, siendo ello conteste con la definición del artículo 1251 CCCN que contempla las obras y resultados materiales como intelectuales.

V. El plazo de prescripción para los vicios ocultos y la ruina

Hoy día, según el texto vigente, la LDC no cuenta con un plazo de prescripción específico para las acciones judiciales. Esto es así ya que con la sanción del CCCN se modificó, entre otros, el artículo 50 de la ley, el cual ha quedado redactado de la siguiente manera: “*Las sanciones emergentes de la presente ley prescriben en el término de TRES (3) años. La prescripción se interrumpe por la comisión de nuevas infracciones o por el inicio de las actuaciones administrativas*”.

Una lectura del nuevo texto de la norma autoriza a concluir sin mayores forzamientos que el plazo allí estatuido se predica exclusivamente para las sanciones que, en el ámbito administrativo, pudiere investigar y sancionar la autoridad de aplicación de la LDC⁽²⁸⁾. No solo la utilización de los vocablos “sanciones”, “infracciones” o “actuaciones administrativas” dan debida cuenta de ello, sino, y adicionalmente, la ubicación metodológica del artículo, el cual se posiciona dentro del XII relativo titulado “Procedimiento y sanciones”. A más de ello, el capítulo tocante a las acciones judiciales propiamente dichas es el siguiente, el XIII, denominado “De las acciones”.

Al no existir otros términos aplicables, cobrarán vigencia las disposiciones del CCCN. En este sentido, tanto para los vicios ocultos como para la responsabilidad por ruina será aplicable el plazo de un año de prescripción, según lo dispuesto en el artículo 2564 incisos a) y b). En cuanto a los vicios ocultos, aclaramos expresamente que aun cuando el CCCN alude a “vicios redhibitorios”, la norma también es aplicable a los “vicios ocultos no redhibitorios”, no en forma analógica sino directa, pues en este caso el legislador incurrió en un *lapsus*, adoptando una expresión que peca por estrecha, siendo que en realidad quiso referirse a los vicios ocultos en general y, por ello, no estamos ante una laguna que obligue a recurrir a la analogía⁽²⁹⁾. Por lo demás, esta fue la conclusión adoptada por mayoría en las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil (La Plata 2017): “*El plazo de prescripción de un*

(20) CCC, 7° Nom., Córdoba, 4/11/2024, “Saquilan, María Elena y otros c. Cooperativa de Vivienda y Consumo Horizonte Limitada”, La Ley Online: AR/JUR/207548/2024.

(21) HERNÁNDEZ, Carlos A., *Régimen de la responsabilidad civil de los profesionales liberales*, en Revista de Derecho de Daños 2016-3: “Responsabilidad de los profesionales”, Rubinzal-Culzoni editores, Santa Fe, 2016, en particular el apartado 2.3, Cita Online: RC D 1273/2017.

(22) CNCiv., sala E, 02/09/2016, “R., R. G. C. C. A. y otros s/ daños y perjuicios”, La Ley Online: AR/JUR/66142/2016.

(23) CNCiv., sala F, 14/3/2022, “Ruzza, Mario Oscar y otro c. Amodio, Pablo Germán y otros s/ cumplimiento de contrato”, La Ley Online: AR/JUR/21311/2022.

(24) CCC, 5° Nom., Córdoba, 15/05/2023, “Chini, Pablo c. Rodríguez, Ramiro Hernan”, La Ley Online: AR/JUR/65007/2023.

(25) CCCLM, sala II, Santa Rosa, 26/2/2024, “Scardilli, Luis E. c/ Torres, Mirta Graciela s/cumplimiento de contrato”, La Ley Online: AR/JUR/22995/2024.

(26) CCCCont. Adm., 1° Nom., Río Cuarto, 29/10/2012, “Álvarez, María Anahí c. Oga Construcciones y otros s/ordinario”, La Ley Online: TR LALEY AR/JUR/57070/2012.

(27) LÓPEZ HERRERA, Edgardo, *Teoría general de la responsabilidad civil*, Lexis-Nexis, Buenos Aires, 2006, p. 622.

(28) En idéntico sentido: VÁZQUEZ FERREYRA, Roberto A., *Derecho de seguros y derecho del consumidor, Diálogo de fuentes a la luz de la jurisprudencia*, El Derecho diario, 15/11/2022, Cita Digital: ED-III-DCCVIII-345; ALFERILLO, Pascual E., *Prescripción de la acción de daños en el Código Civil y Comercial*, RCyS 2015-V, 15, Cita Online: AR/DOC/803/2015; PESTALARDO, Alberto S., *Prescripción liberatoria y caducidad de los derechos*, El Derecho, Buenos Aires, 2017, p. 191. A nivel jurisprudencial, por ejemplo: CCC, Trenque Lauquen, 24/5/2023, “Brizuela Yanina Edith c/ Compañía de Seguros Mercantil Andina S.A. y otros”, Res. RS-34-2023, disponible en SCJBA-JUBA.

(29) SÁNCHEZ HERRERO, Andrés, *Los tiempos en el régimen de los vicios ocultos*, La Ley 2017-B, 743, Cita Online: AR/DOC/628/2017.

año del art. 2564, inc. a), rige para todos los efectos de los vicios ocultos”.

Finalmente, como ya hemos alertado en otra oportunidad⁽³⁰⁾, no podemos dejar de reiterar la relevancia de contemplar que, en un futuro quizá probable, el legislador competente explícitamente regule no solo nuevos plazos de prescripción –quizá uno especial para los casos de defensa del consumidor– sino, además, señale de un modo detallado y con rotundidad, cómo solucionar la confluencia de otros plazos existentes de prescripción más extensos o acotados y cómo cada uno de ellos opera con respecto al consumidor y el proveedor. Si bien esto parece darse de bruces con la técnica de recurrir a la una regulación de principios generales tan en boga en nuestros tiempos, quizá sea menester para el tópico concreto estudiado

(30) RASCHETTI, Franco, *Tensiones entre el derecho de seguros y el régimen de defensa del consumidor. La problemática del plazo de prescripción liberatoria*, RCCyC 2024 (abril), 82, Cita Online: AR/DOC/298/2024.

tender –como en el derecho proyectado⁽³¹⁾– a la especificidad y el detalle, merced a los notorios conflictos interpretativos que se han propiciado, por ejemplo, en materia de actividad aseguradora.

VOCES: COMPRAVENTA INMOBILIARIA - DAÑOS Y PERJUICIOS - RESPONSABILIDAD CIVIL - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - DEFENSA DEL CONSUMIDOR - CONSTITUCIÓN NACIONAL - OBLIGACIONES - RELACIÓN DE CONSUMO - CORRETAJE - BOLETO DE COMPRAVENTA - ESCRITURACIÓN - CONTRATOS - ACTOS Y HECHOS JURÍDICOS - LEGITIMACIÓN PROCESAL - COMISIÓN - RESERVA DE COMPRA - CULPA - PÉRDIDA DE CHANCE - CONTRATO DE OBRA

(31) Tanto el Anteproyecto de Ley de Defensa del Consumidor como el Proyecto de Código de Defensa de las y los Consumidores se ocupan en detalle de estas cuestiones (artículos 183 y 184). Aun cuando no arriben al éxito en su sanción, tal debería ser la senda de futuras iniciativas legislativas.

Intermediación inmobiliaria

por SERGIO W. VERDURA^(*)

Sumario: I. INTRODUCCIÓN. – II. ACLARACIONES PREVIAS. – III. DEFINICIÓN LEGAL DEL CONTRATO DE CORRETAJE. EL CORRETAJE INMOBILIARIO. – IV. EL CORRETAJE INMOBILIARIO. – V. LA INTERMEDIACIÓN EN LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA: ¿PROFESIÓN LIBERAL EXCLUIDA DEL RÉGIMEN? – VI. ACTUACIÓN DEL CORREDOR A TRAVÉS DE UNA EMPRESA. – VII. LA INTERMEDIACIÓN Y CORRETAJE INMOBILIARIO, PROFESIONES COMERCIALES, ALCANZADAS POR LA PRECEPTIVA DE LA LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR. VIII. CONCLUSIÓN.

I. Introducción

En los últimos años, la actividad del intermediario inmobiliario se ha diversificado mediante diferentes modalidades, en las que el papel tradicional de corredor se combina con otras funciones que, en la práctica, pueden acercar al intermediario a la posición de agente comercial del vendedor o desarrollador inmobiliario. Asimismo, ha adquirido relevancia la prestación de servicios de administración, organizada como un conjunto de actividades estructuradas bajo una forma empresarial.

No dudamos en destacar la real importancia de este quehacer de intermediación en la vida actual, en el mercado, el tráfico o los negocios. Ocurre que los negocios inmobiliarios han adquirido en nuestro país una particular relevancia. Compraventa o locaciones de casa, terrenos, departamentos, predios en loteos, parcelas en cementerios (con toda su complejidad) convocan de modo casi imprescindible a estos intermediarios, corredores o agentes.

Son ellos los profesionales habilitados para dar a las partes la información requerida, necesaria o pertinente en cada caso. Son ellos los profesionales habilitados jurídicamente para evitar abusos o usuras, coadyuvando a que las transacciones se hagan por su justo precio, sin caer en el vicio de la lesión. Son ellos quienes deben velar por la legitimación para negociar de cada una de las partes, en la calidad que pretenden invocar⁽¹⁾.

Este trabajo tiene como objetivo analizar distintas perspectivas sobre la aplicación de la legislación de consumo al corredor inmobiliario. Posturas que van de la exclusión, en base a lo establecido por el art. 2 de la ley 24.240 respecto a profesionales con título universitario y colegiados, como las que sostienen su aplicación cuando las tareas efectivamente desempeñadas por el corredor exceden el simple acercamiento de las partes, y culminando con la que sostiene su directa aplicación en virtud de considerar al intermediario inmobiliario como un profesional comer-

cial y que su actuación se encuadra en los actos de comercio, no siéndole aplicable la exclusión del art. 2 de la ley de consumo.

II. Aclaraciones previas

La aproximación a la temática del corretaje requiere realizar cuatro precisiones generales relevantes:

1) En primer lugar, el Código de Comercio calificó históricamente al corredor como agente auxiliar del comercio (art. 87, inc. 1º, CCom.), definición que persistió aun tras la derogación de los arts. 88 a 112, CCom., por la ley 25.028 de 1999, normativa que incorporó los arts. 31 a 38 al decreto-ley 20.266/1973 de Martilleros, que profesionaliza la actividad y establece el régimen nacional vigente. La entrada en vigor del nuevo marco regulatorio supuso la derogación casi total del Código mercantil –con excepción de disposiciones limitadas en navegación– y la consecuente eliminación de las categorías legales de comerciante, agentes auxiliares del comercio, actos de comercio, entre otras. Por ello, desde la vigencia del CCC, el corredor debe ser considerado únicamente como tal y no como agente auxiliar del comercio ni comerciante.

2) En segundo término, tanto el Código de Comercio en sus versiones original y reformada como el decreto-ley 20.266/1973 abordaron el corretaje desde una perspectiva subjetiva, centrando la regulación en la persona del corredor, determinando requisitos para ejercer la actividad y estableciendo obligaciones, prohibiciones, facultades y derechos del sujeto. No obstante, el CCC aborda la materia predominantemente desde una perspectiva objetiva, ocupándose del corretaje como contrato, acto o negocio, y fijando normas relativas a su constitución, contenido y a los derechos y deberes involucrados.

3) La tercera precisión fundamental es que, tanto el Código de Comercio, el decreto-ley 20.266/1973 como el CCC, regulan al corredor y al corretaje de forma general, sin establecer subcategorías específicas –tales como corredor de comercio, de cereales, de seguros, inmobiliario, entre otros– de modo que todas las posibles modalidades se encuentran comprendidas bajo la regulación nacional sin distinción alguna.

4) Finalmente, un aspecto de particular relevancia en relación con el corretaje, frecuentemente subestimado en la doctrina y análisis sectoriales, radica en que las reglas aplicables a esta materia son consideradas, en términos generales, de orden público, conforme ha sostenido tradicionalmente la doctrina y confirmado la jurisprudencia⁽²⁾.

III. Definición legal del contrato de corretaje. El corretaje inmobiliario

El concepto legal de corretaje surge del art. 1345, CCC, según el cual “hay contrato de corretaje cuando una persona, denominada corredor, se obliga ante otra, a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes”. El Código de Comercio y el decreto-ley 20.266/1973 de Martilleros no ofrecían una definición de este contrato.

El corretaje es un acuerdo que se celebra entre dos sujetos: el corredor, quien desarrolla la tarea de intermediar entre la oferta y la demanda de cosas, bienes o servicios, y el comitente, quien la encarga. La nueva ley define esta figura como un acuerdo por el cual el corredor se obliga a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguno de los sujetos entre quienes intermedia para celebrar el negocio o negocios de que se trate.

La obligación de mediar referida en el art. 1345, CCC, alude a los actos propios y típicos del corretaje, de acercar y aproximar a los interesados, de procurar la celebración del negocio, de realizar, en fin, todos los actos conducentes para lograr esa finalidad, propios de la profesión. El corredor no es mandatario ni comisionista, es nada más y

NOTA DE REDACCIÓN: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en EL DERECHO: *Responsabilidad civil por incumplimiento de contrato: observaciones y propuestas de modificaciones al Proyecto de Código*, por CAMILO TALE, ED, 250-803; *Desafortunada pretensión de suprimir la tradición e incorporar la inscripción constitutiva en materia inmobiliaria. Derivaciones nocivas del “fetichismo registral” y nociones sobre derecho comparado*, por MARCELO EDUARDO URBANEJA, ED, 246-803; *Contratos sobre cosas ajenas: breves consideraciones*, por MARCELO QUAGLIA, ED, 255-871; *Contratación inmobiliaria: Aspectos notariales y registrales. Recaudos previos*, por DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 261-910; *La regla de la previsibilidad contractual en el nuevo Código Civil y Comercial*, por EDUARDO C. MÉNDEZ SIERRA, ED, 264-849; *La nueva dimensión de la responsabilidad precontractual. Aparición, apogeo y crepúsculo de la teoría de von Ihering*, por MIGUEL EDUARDO RUBÍN, ED, 266-919; *El boleto de compraventa inmobiliaria. ¿Contrato preliminar o definitivo?*, por ALEJANDRO BORDA, ED, 271-760; *La prevención en el derecho de daños*, por VALERIA MORENO, ED, 272-447; *Prevención de daños y solidaridad*, por SILVIA MARRAMA, ED, 272-228; *Apuntes en torno a las medidas mitigadoras en el Código Civil y Comercial argentino, con especial atención a la responsabilidad civil por incumplimiento contractual*, por DANIEL UGARTE MOSTAJO, ED, 275-504; *La conexidad contractual en los negocios jurídicos inmobiliarios*, por MARÍA T. ACQUARONE, ED, 289-1506; *Consumidores y corretaje inmobiliario*, por HUGO O. H. LLOBERA, ED, 293-494; *Compraventa inmobiliaria. Un caso que plantea interrogantes en materia de representación, corretaje y cuestiones de consumo*, por JULIANA LABARONNIE, ED, 296-261; *El corretaje inmobiliario frente a la “reserva de compra”*, por MARIO CÉSAR GIANFELICI, ED, 304-131; *Corretaje. Comisión. Autorización de venta. Derecho al cobro*, por ELENA B. HEQUERA, ED, 305-889. Todos los artículos citados pueden consultarse en www.elderechodigital.com.ar.

(*) Profesor adjunto de las cátedras de contratos civiles y comerciales parte general y especial y de derecho del consumidor de la facultad de derecho y ciencias sociales del rosario (UCA). Juez Civil y Comercial de Circuito de Cañada de Gómez.

(1) MOSSET ITURRASPE, Jorge, “Los servicios del corredor inmobiliario”, *Rev. de Derecho Privado y Comunitario* 2005-2, “Contratos de Servicios – II”, Ed. Rubinzal-Culzoni, p. 10.

(2) SIBURU, Juan B., *Comentario del Código de Comercio argentino*, t. III, 2º ed., Buenos Aires, Librería Jurídica de Valerio Abeledo, 1923. CApel. Rosario, sala III, 10/3/1939, LL 17-313; C. Nac. Com., sala B, 11/3/1994, “Dimeo y González SRL vs. Paravizzini, J. J. SRL”, LL 1995-B-273.

nada menos que un intermediario que acerca a las partes, como Zavala Rodríguez lo enseñó desde antiguo⁽³⁾.

IV. El corretaje inmobiliario

El corretaje se denomina inmobiliario cuando el objeto de la intermediación constituye una cosa inmueble, según el concepto de esta que la ley brinda (arts. 225 y 226, CCC). El corredor inmobiliario puede ser definido como aquella persona humana o jurídica que intermedia profesionalmente entre la oferta y la demanda de bienes raíces, con la finalidad de preparar, promover o facilitar la celebración de un acto jurídico vinculado con ellos⁽⁴⁾.

La ley nacional no trata específicamente el corretaje inmobiliario ni, por ende, define este tipo de corredor. En algunas leyes locales que tratan la materia, se brinda una caracterización del corredor inmobiliario. Así, por ejemplo, el art. 2, ley 2340 de Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, establece que “corredor inmobiliario es toda persona que en forma normal, habitual y onerosa, intermedia entre la oferta y la demanda, en negocios inmobiliarios ajenos, de administración o disposición, participando en ellos mediante la realización de hechos o actos que tienen por objeto conseguir su materialización”.

En este sentido, en la provincia de Santa Fe, la actividad de intermediación inmobiliaria se encuentra regulada por la ley 13.154, que establece normas para la actividad de los corredores inmobiliarios y dispone la creación del Colegio de Corredores Inmobiliarios. Así, toda empresa que se dedique a la intermediación en negocios inmobiliarios debe contar con al menos un profesional, corredor, inscripto en la matrícula que debe llevar el Colegio referido y quien será responsable en forma personal en los términos de la ley (art. 9).

Ahora bien, es importante tener en cuenta que el art. 2 de la citada ley define al corredor inmobiliario de la siguiente manera: “Definición de Corredor Inmobiliario. Corredor inmobiliario es toda persona que en forma habitual y onerosa, intermedia entre la oferta y la demanda, en negocios inmobiliarios ajenos, de administración o disposición, participando en ellos mediante la realización de hechos o actos que tienen por objeto conseguir su materialización”.

Las partes del contrato de corretaje inmobiliario son el comitente y el corredor inmobiliario: el comitente es la persona humana o jurídica que requiere la labor de intermediación con la finalidad de celebrar un negocio determinado con respecto a un inmueble, y el corredor inmobiliario es la persona humana o jurídica que desarrolla la actividad de intermediación con la finalidad de celebrar el acto para el cual fue contratado.

A partir de la vigencia del CCC, el estudio del esquema legal aplicable al corretaje general y al inmobiliario en particular requiere de un esfuerzo intelectual más arduo que en otras áreas contractuales, ya que deben examinar no solo las disposiciones del Código en la materia (arts. 1345 a 1355) sino otras reglas paralelas, como las disposiciones subsistentes del decreto-ley 20.266/1973 de Martilleros, el art. 77, ley 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción y –en la medida que corresponda y teniendo en cuenta el precedente Diehl de la Corte Suprema analizado en este trabajo– las normas provinciales y locales que regulan el corretaje en general o el inmobiliario en particular.

En virtud de todo lo expuesto, el régimen legal vigente que regula el contrato de corretaje y la actividad de los corredores se compone de las normas jurídicas siguientes:

- a) Los arts. 31 a 35, decreto-ley 20.266/1973 de Martilleros, que regulan el corretaje de forma directa, y los arts. 1 a 30 de esa norma, que lo tratan de manera indirecta (doct. art. 31, decreto-ley citado).
- b) Los arts. 1345 a 1355 del CCC.
- c) El art. 77, ley 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, cuyo exacto alcance resulta arduo precisar.
- d) Las leyes provinciales y demás normas reglamentarias de carácter local que regulan la actividad o matrícula de los corredores en general o de ciertas modalidades de corretaje en particular, como el inmobiliario, por ejemplo.

(3) ESPER, Mariano, “Algunas notas sobre el corretaje inmobiliario en el nuevo Código, RCCyC 2017 (abril)”, TR LALEY AR/DOC/756/2017.

(4) ESPER, Mariano, “Intermediación en contratos inmobiliarios”, Buenos Aires, AbeledoPerrot, 2010, p. 29.

V. La intermediación en la contratación inmobiliaria: ¿profesión liberal excluida del régimen?

La ley 24.240 excluye de su ámbito a los profesionales liberales “que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello”.

Cabe recordar que la regulación de los profesionales liberales se encuentra preliminarmente contenida en el CCC que, en su art. 1768, determina que “la actividad del profesional liberal está sujeta a las reglas de las obligaciones de hacer”. Se determina que “la responsabilidad es subjetiva, excepto que se haya comprometido un resultado concreto” y se aclara que cuando la obligación de hacer se preste con cosas, la responsabilidad no está comprendida por las normas que regulan la responsabilidad derivada de la intervención de cosas y de ciertas actividades excepto que causen un daño derivado de su vicio. Finalmente, no considera a la actividad del profesional liberal como una actividad riesgosa⁽⁵⁾.

Ahora bien, como advierte Farina⁽⁶⁾, la definición de profesionales liberales no es precisa, aunque los usos y costumbres en nuestro país las han identificado con aquellas que requieren la previa obtención de un título universitario.

Ya específicamente, en materia de intermediación profesional, advertimos que el art. 1345 del CCC determina que hay contrato de corretaje cuando una persona, denominada corredor, se obliga ante otra, a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes. En el supuesto que el objeto del negocio sea un bien inmueble estaremos en presencia de una intermediación en el ámbito del corretaje inmobiliario.

Finalmente, la ley 20.266 (modificada por la ley 25.028) impone al corredor inmobiliario la exigencia de poseer título universitario y estar inscripto en la matrícula de la jurisdicción correspondiente (arts. 32 y 33 de la ley 20.266), razón por la cual cuando estos se encuentren sujetos a colegiación corresponderá, en principio, excluirlos del concepto de proveedor conforme determina el art. 2° de la ley 24.240, quedando por tanto fuera del régimen de tutela quienes contraten con ellos.

En este sentido, la LDC dispone: “Artículo 2: Proveedor [...] Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley.

No están comprendidos en esta ley los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento. Ante la presentación de denuncias, que no se vinculen con la publicidad de los servicios, presentadas por los usuarios y consumidores, la autoridad de aplicación de esta ley informará al denunciante sobre el ente que controle la respectiva matrícula a los efectos de su tramitación” (Artículo sustituido por art. 2 de la ley 26.361 B.O. 7/4/2008).

En la práctica la labor del intermediario en el mercado inmobiliario ha experimentado una diversificación notable; actualmente, esta función adopta modalidades que la distinguen del tradicional corredor neutral entre las partes, asemejándose en muchos casos a un agente comercial del vendedor o desarrollador inmobiliario. En concordancia con esta evolución, se han implementado diversos servicios de administración relacionados con bienes inmuebles –principalmente consorcios–, los cuales suelen estar organizados bajo estructuras empresariales⁽⁷⁾.

En tal entendimiento, no todas las actividades desarrolladas por el corredor quedarán, debido al sujeto que las efectúa, excluidas del régimen de tutela, siendo necesario

(5) CHAMATROPULOS, Demetrio A., “¿Se aplican las normas de defensa del consumidor a los profesionales liberales? Situación en Argentina y el derecho comparado”, LA LEY 2017-C, 866.

(6) FARINA, Juan M., “Defensa del Consumidor y del Usuario”, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2008, 4° ed., p. 114.

(7) ARIZA, Ariel, “Contratación inmobiliaria y defensa del consumidor”, en STIGLITZ, Gabriel y HERNÁNDEZ, Carlos; “Tratado de Derecho del Consumidor”, Ed. LA LEY, Buenos Aires, 2015, t. II, p. 488.

realizar un análisis objetivo de las gestiones a que se aboca, independientemente del carácter de quién las realiza. De esta forma, la exclusión no procederá en los supuestos que el intermediador inmobiliario desarrolle tareas de administración (las que exceden justamente esa función de intermediación), como pueden serlo la administración de propiedades o consorcios, resultando en tales supuestos plenamente aplicable el régimen de defensa de los consumidores y usuarios⁽⁸⁾.

En efecto, la actual doctrina y jurisprudencia mayoritarias se inclina, en base a un análisis objetivo de los actos desarrollados, por considerar comprendido en las disposiciones de la ley de Defensa del Consumidor a quienes, pese a ser corredores, no desempeñan una mera actividad de intermediación, sino que, de manera profesional, concluyen negocios inmobiliarios en representación de sus mandantes.

Así, se ha dicho que “cabe reconocer que aquellos intermediarios que han obtenido título habilitante y se encuentran sujetos a colegiación, podrían estar excluidos del ámbito de los contratos de consumo y de la ley 24.240 de acuerdo a lo establecido por el art. 2 de esta ley. No podría aplicarse la exclusión para aquellos supuestos en que la intervención del corredor inmobiliario se traslada a una gestión de administración (v. gr. administración de propiedades o consorcios). Aquí regirán las disposiciones de los contratos de consumo del Cód. Civil y Comercial y de la ley 24.240 como cualquier prestador de servicio atento que el título habilitante es exigido para las funciones de intermediación consistentes en la concreción de negocios que son las inherentes al corretaje”⁽⁹⁾.

Esta postura ha sido adoptada por varios fallos (cfr. CNCom., Sala C, 12/11/2015, “Becerra c. Realtyprop S.R.L.”, Expte. No. 11.079/2012; El Dial AA9403; CN-Civ., Sala J, “P., M. c. T.P. de A. Cía. S.A.”, Expte. No. 107.272/2013, 30/12/2015, y jurisprudencia y doctrina allí citadas; CCont. Adm. y Trib., C.A.B.A., Sala I, “Castex Propiedades S.A. c. G.C.A.B.A.”, 4/3/2004; El Dial BG936; CCiv., Neuquén, Sala I, “Jofre c. Comasa S.A.”, 12/8/2008, LA LEY Patagonia 2008 (diciembre), 544; CCiv. y Com., Jujuy, Sala I, “Chambi c. Ibáñez”, 24/10/2012, Expte. No. B-274.863/2012, entre otros).

El fundamento radica en que, cuando el corredor no se desempeña en su función específica de intermediación entre las partes sin representación de ninguna de ellas, sino como verdadero prestador profesional de servicios, suscribiendo los contratos por sí mismo (presumiblemente con mandato del propietario del inmueble, aunque muchas veces eso no se consigna en el contrato), se está frente a un proveedor en los términos del art. 2 de la ley 24.240, sin que el empresario pueda ampararse en la excepción del segundo párrafo de la citada norma⁽¹⁰⁾.

VI. Actuación del corredor a través de una empresa

Cuando el profesional ejerce su actividad no de forma independiente, sino a través de una organización empresarial, conforme a la postura doctrinaria mayoritaria⁽¹¹⁾, la exclusión resulta inaplicable. En consonancia con esta interpretación, bajo la vigencia del nuevo CCC, el art. 1093 refuerza este enfoque al incluir como proveedor a la “empresa”, lo que permite sostener que los profesionales liberales que actúan bajo una modalidad empresarial pueden ser alcanzados por la normativa de defensa del consumidor⁽¹²⁾.

(8) QUAGLIA, Marcelo C., “La relación de consumo en el marco del mercado inmobiliario: algunas pautas de tutela”, RCCyC 2017 (abril), p. 15.

(9) ARIZA, Ariel, “Contratación inmobiliaria y defensa del consumidor”, en STIGLITZ, Gabriel; y HERNÁNDEZ, Carlos, “Tratado de Derecho del Consumidor”, Ed. LA LEY, Buenos Aires, 2015, t. II, Capítulo XIV.1, punto V, apartado 1; cfr. también GREGORINI CLUSELLAS, Eduardo, “El consumidor inmobiliario. Su tutela en la ley 24.240 reformada por la ley 26.361”, JA, 2008-II, p. 50.

(10) CApel. de Circuito, Santa Fe, 27/10/2016, “Santonja, Diego Martín y Otra c. Atilio O. Salas Inmobiliaria S.R.L. s/ sumarísimo, La Ley Online; TR LALEY AR/JUR/107821/2016.

(11) Entre otros, CHAMATROPULOS, Demetrio A., ob. cit.; WAJNTRAUB, Javier H., “Régimen Jurídico del Consumidor comentado”, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2017, p. 29; LORENZETTI, Ricardo L., “Consumidores”, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2009, 2ª ed., p. 115; y CARRANZA TORRES, Luis R. - ROSSI, Jorge O., “Derecho del Consumidor”, Ed. Alveroni, Córdoba, 2009, p. 37.

(12) LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F. P., “Comentario al art. 1093”, en ALTERINI, Jorge H. (Dir.); ALTERINI, Ignacio E. (coord.), Código Civil y Comercial. Tratado exegético, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2015, t. V, p. 808.

En consecuencia, si el profesional se apoya en una estructura empresarial, tanto él como la empresa prestataria de servicios quedan comprendidos dentro del ámbito de aplicación del derecho del consumidor. Esta última deberá responder por los actos de sus integrantes. Así, aunque los profesionales liberales están excluidos del régimen cuando delegan sus funciones a través de una empresa, surge un proveedor conforme al art. 2 de la ley 24.240⁽¹³⁾.

VII. La intermediación y corretaje inmobiliario, profesiones comerciales, alcanzadas por la preceptiva de la Ley de Defensa del Consumidor

La exclusión de las profesiones liberales prevista en el art. 2 de la LDC fue objeto de debate parlamentario, fundamentándose en la idea de que corresponde excluir de la protección consumeril a quienes no comercializan sus servicios, asumen obligaciones de medios en lugar de resultados y actúan como agentes sociales que ejercen su labor de manera personal e indelegable. Además, perciben honorarios de carácter alimentario, distintos de las ganancias propias de actividades especulativas. Contrariamente, la actividad relacionada con el corretaje de bienes inmuebles presenta características que impiden desligarla de la estructura conceptual del acto de comercio, diferenciándola así del resto de las profesiones liberales.

La intermediación entre la oferta y la demanda genera una tensión inherente entre los intereses del agente comercial y los del consumidor, situación que no se presenta en otras profesiones liberales ajenas al ámbito comercial.

A pesar de operar bajo la estructura de una profesión liberal, la intermediación y el corretaje inmobiliario constituyen actividades comerciales, por lo que los actos realizados en este contexto están sujetos a las disposiciones establecidas por la Ley de Defensa del Consumidor⁽¹⁴⁾.

En este sentido, en mérito a la sanción de la ley 24.240 en su versión original (B.O. 15/10/1993), los negocios inmobiliarios contaron con la protección del derecho del consumo, no obstante, esa tutela estaba limitada a las operaciones que versaran sobre inmuebles “nuevos” que fueran “destinados a vivienda” y siempre que “la oferta fuera pública y estuviera dirigida a personas indeterminadas” (art. 1, ley 24.240), quedando el resto de las operaciones excluidas de la tutela consumeril. No fue sino hasta el año 2008, que la ley 26.361 (B.O. 7/4/2008) suprimió dichas restricciones, dando paso a un sistema de protección integral del consumidor en el marco de los negocios inmobiliarios; empero, siempre con la limitación respecto de los profesionales liberales intervinientes.

Sin embargo, la experiencia cotidiana muestra que, en el ámbito del mercado inmobiliario, una enorme proporción de las operaciones de compraventa o arrendamiento de inmuebles con destino a vivienda se concreta a través de corredores, que ejercen funciones de intermediación y asesoramiento. No debe perderse de vista que aun sin intervenir en el contrato en calidad de parte, la influencia de la gestión del corredor suele contar con influencia decisiva en la contratación, puesto que es el agente intermediario quien toma contacto directo con el consumidor.

En la actualidad la casi totalidad de los negocios inmobiliarios –compraventa y/o locación de terrenos urbanos, casas, departamentos, predios de loteos, fracciones rurales, parcelas en cementerios, etcétera–, son gestionados por intermediarios que cuentan con profundos conocimientos que informan la actividad –marco jurídico municipal, provincial y nacional, urbanístico, financiero-crediticio, etcétera–, los cuales hacen de esta su profesión habitual.

Resulta imposible desconocer la trascendencia del papel que desempeñan los corredores que gestionan los negocios inmobiliarios, porque aquella relación jurídica entre propietario y locatario o adquirente, que permite la subsunción de los hechos sustantivos en la normativa de consumo (art. 3 de la ley 24.240 y art. 1093 CCC) es resultado de la actividad igualmente sustantiva y esencial desplegada por el intermediario.

De manera contraria al resto de las profesiones liberales, la actividad del corretaje de bienes inmuebles no puede ser concebida despojándosela de la estructura conceptual del acto de comercio.

(13) FARINA, Juan M., “Defensa del Consumidor y del Usuario”, ob. cit., 2008, p. 115.

(14) CApel. Puerto Madryn, “R. D. N. c. G. P. S. I. s/Presunta infracción Ley 24.240”, 20/9/2022, TR LALEY AR/JUR/143247/2022.

Ello es así pues el servicio mismo consiste en llevar a cabo gestiones de intermediación e interposición en el cambio de bienes y servicios, lo cual no es mellado por el solo hecho de que tal actividad comercial requiera al presente de título universitario.

La jerarquización de la profesión –que exige hoy mayores niveles de conocimiento formación y actualización–, pero no altera, modifica o minora su naturaleza mercantil.

De ahí que, aunque se encuentre organizada bajo la forma de profesión liberal, la intermediación y corretaje inmobiliario es una profesión comercial, y los actos celebrados en cumplimiento de ella son alcanzados por la preceptiva de la Ley de Defensa del Consumidor.

Desde mi punto de vista, el corredor inmobiliario es un auténtico proveedor de bienes y servicios, según la expresión del art. 2, ley 24.240, desde que desarrolla de manera profesional la actividad de comercialización de bienes inmuebles destinados a consumidores o usuarios⁽¹⁵⁾.

No creo válido sostener que el corredor inmobiliario sea un profesional liberal en los términos del art. 2, párr. 2, ley cit., y que, por ende, quede excluido de sus disposiciones, ya que entiendo que esa categoría de sujetos comprende las profesiones liberales clásicas –para denominarlas de alguna forma–, como la abogacía, la medicina, etc., y no abarca a quienes, como el corredor, fueron considerados desde siempre como agentes auxiliares del comercio (doct. art. 87, inc. 1, CCom.) o, incluso, como auténticos comerciantes⁽¹⁶⁾.

(15) ESPER, Mariano, op cit., p. 290 y ss. En autos CNCont. Adm. Fed., sala 1º, 1/10/1997, “Dell’Oro & Vio Breton Propiedades v. Secretaría de Comercio”, Revista del Notariado, n. 855, año 102, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, enero-marzo de 1999, p. 247, se aplicaron sanciones a una inmobiliaria por incumplimiento de los deberes establecidos en la ley 24.240.

(16) SIBURU, Juan B., “Comentario del Código de Comercio argentino”, t. III, 2º ed., Librería Jurídica de Valerio Abeledo, Buenos Aires, 1923, p. 8; FONTANARROSA, Rodolfo O., “Derecho comercial argentino. Parte general”, t. 1, 8ª ed., Ed. Zavallia, Buenos Aires, 1992, pp. 263, 445 y 515.

VIII. Conclusión

La labor del intermediario en el mercado inmobiliario ha experimentado una diversificación notable que la distingue del tradicional corredor neutral entre las partes, asemejándose en muchos casos a un agente comercial del vendedor o desarrollador inmobiliario.

En concordancia con esta evolución, se han implementado diversos servicios de administración relacionados con bienes inmuebles –principalmente consorcios–, los cuales suelen estar organizados bajo estructuras empresariales.

Hay coincidencia en cuanto a que la exclusión dispuesta por la ley defensa del consumidor respecto a los profesionales liberales, no procede en los supuestos en que el intermediador inmobiliario desarrolle tareas de administración (las que exceden justamente esa función de intermediación).

Asimismo, destaco que, de manera contraria al resto de las profesiones liberales, la actividad del corretaje de bienes inmuebles no puede ser concebida despojándose de la estructura conceptual del acto de comercio.

Aunque se encuentre organizada bajo la forma de profesión liberal, la intermediación y corretaje inmobiliario es una profesión comercial, y los actos celebrados en cumplimiento de la misma son alcanzados por la preceptiva de la Ley de Defensa del Consumidor.

Concluyendo que el corredor inmobiliario es un auténtico proveedor de bienes y servicios, según la expresión del art. 2, ley 24.240, desde que desarrolla de manera profesional la actividad de comercialización de bienes inmuebles destinados a consumidores o usuarios.

VOCES: COMPRAVENTA INMOBILIARIA - DAÑOS Y PERJUICIOS - RESPONSABILIDAD CIVIL - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - DEFENSA DEL CONSUMIDOR - CONSTITUCIÓN NACIONAL - OBLIGACIONES - RELACIÓN DE CONSUMO - CORRETAJE - BOLETO DE COMPRAVENTA - ESCRITURACIÓN - CONTRATOS - ACTOS Y HECHOS JURÍDICOS - LEGITIMACIÓN PROCESAL - COMISIÓN - RESERVA DE COMPRA - CULPA - PÉRDIDA DE CHANCE



XXX JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL, CORRIENTES 25, 26 Y 27 DE SEPTIEMBRE DE 2025
10 AÑOS DE VIGENCIA DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN



EL DERECHO