

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. Reacondos 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 volviéndose 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

(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.

(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 MMCCLVII 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.

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.

(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.

(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.

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. Cierta sector 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 descritas 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 precedentes 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.