

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

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. 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.

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 receptor 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⁾.

(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://jndcbahablanca2015.com/?cat=8>

(5) CSJN, “Prevención, Asesoramiento y Defensa del Consumidor c/ Bank Boston N.A. s/ sumarísimo”, 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 ots.”, 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 explícita, 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

(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, “Ainsimbuero, 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.

(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.

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 proveedoras 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*

(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., 1º 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.

(20) CCC, 7º 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, 5º Nom., Córdoba, 15/05/2023, “Chini, Pablo c. Rodriguez, Ramiro Hernan”, La Ley Online: AR/JUR/65007/2023.

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.