

IGNACIO EZEQUIEL ALTERINI
MARÍA VALENTINA AICEGA

DIRECTORES

DERECHO DE CONSUMO INMOBILIARIO

MARÍA VALENTINA AICEGA - DANIEL F. ALONSO
FRANCISCO J. ALTERINI - IGNACIO E. ALTERINI
FEDERICO M. ÁLVAREZ LARRONDO
MAXIMILIANO R. CALDERÓN - MARÍA FABIANA COMPIANI
SANDRA A. FRUSTAGLI - PABLO D. HEREDIA
CARLOS A. HERNÁNDEZ - BELÉN JAPAZE
LUCAS P. LEIVA FERNÁNDEZ
LUIS F. P. LEIVA FERNÁNDEZ - CAROLINA P. LEONHART
MARTHA LINARES DE URRUTIGOITY
SEGUNDO J. MÉNDEZ ACOSTA - FERNANDO G. MORINIGO
JOSÉ M. R. ORELLE - MARCELO A. PEPE
STEFANÍA B. PUTSCHEK - FULVIO G. SANTARELLI
ROBERTO A. VÁZQUEZ FERREYRA - JAVIER H. WAJNTRAUB

AUTORES

TOMO I

THOMSON REUTERS

LA LEY

Alterini, Ignacio Ezequiel
Derecho de consumo inmobiliario, tomo I / Ignacio
Ezequiel Alterini; María Valentina Aicega. - 1a ed. -
Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2021.
v. 1, 896 p.; 24 x 17 cm.

ISBN 978-987-03-4266-3

1. Derechos del Consumidor. 2. Mercado Inmobiliario.
I. Aicega, María Valentina. II. Título.
CDD 346.0437

© Ignacio Ezequiel Alterini, 2021
© María Valentina Aicega, 2021
© de esta edición, Thomson Reuters, 2021
Tucumán 1471 (C1050AAC) Buenos Aires
Queda hecho el depósito que previene la ley 11.723

Impreso en la Argentina

Todos los derechos reservados

Ninguna parte de esta obra puede ser reproducida
o transmitida en cualquier forma o por cualquier medio
electrónico o mecánico, incluyendo fotocopiado, grabación
o cualquier otro sistema de archivo y recuperación
de información, sin el previo permiso por escrito del Editor y el autor.

Printed in Argentina

All rights reserved

No part of this work may be reproduced
or transmitted in any form or by any means,
electronic or mechanical, including photocopying and recording
or by any information storage or retrieval system,
without permission in writing from the Publisher and the author.

Tirada 400 ejemplares

ISBN 978-987-03-4266-3 (Tomo I)

ISBN 978-987-03-4265-6 (Obra completa)

SAP 42995292

Las opiniones personales vertidas en los capítulos de esta obra son privativas de quienes las emiten.

ÍNDICE GENERAL

TOMO I

Prólogo	XXXIX
---------------	-------

SECCIÓN I CONSUMIDORES Y ACTIVIDAD INMOBILIARIA

CAPÍTULO I

RELACIÓN DE CONSUMO Y CALIFICACIÓN DEL CONSUMIDOR INMOBILIARIO

I. Introducción	3
II. Relación de consumo inmobiliario.....	4
1. Concepto de relación de consumo.....	4
2. Fuentes de la relación de consumo	6
a) Estado de la cuestión	6
b) Concepto y clasificación con especial foco en la relación de consumo inmobiliario.....	7
c) Relación de consumo inmobiliario nacida de un hecho de la naturaleza.....	8
d) Relación de consumo inmobiliario derivada de actos lícitos	8
3. Elementos de la relación de consumo.....	17
a) Sujetos	17
b) Objeto: la prestación	17
III. Consumidor en la relación jurídica de consumo inmobiliario	19
1. La noción unitaria de consumidor y los inmuebles como objeto de la fuente de la relación de consumo	19

2. Evolución del concepto de consumidor inmobiliario	22
a) Introducción	22
b) En la ley 24.240.....	23
c) En la ley 26.361	26
d) En la ley 26.994.....	28
3. El concepto de consumidor inmobiliario	28
a) Generalidades	28
b) Consumidor directo	29
c) Consumidor indirecto	39
d) Consumidor expuesto	40
4. El empresario como consumidor directo o indirecto	41
a) Encuadramiento.....	41
b) Alcance del destino final	42
5. Los llamados consumidores hipervulnerables	50
IV. Inclusiones y exclusiones.....	52

CAPÍTULO II

CALIFICACIÓN DEL PROVEEDOR INMOBILIARIO

I. La relación de consumo inmobiliario	55
1. Algunas precisiones conceptuales	55
2. Los sujetos de la relación de consumo inmobiliario.....	58
II. La figura del proveedor inmobiliario.....	62
1. Definición legal del proveedor.....	62
a) Generalidades	62
b) La figura del proveedor en las sucesivas reformas a la Ley de Defensa del Consumidor y en el Código Civil y Comer- cial. La inclusión del proveedor inmobiliario	62
c) Notas definitorias de la figura del proveedor: conductas típicas y carácter profesional de la actuación. Su proyección en el proveedor inmobiliario.....	67
2. La multiforme figura del proveedor inmobiliario	82
a) Planteamiento	82
b) Supuestos incluidos.....	83
c) Supuestos excluidos	89
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	95

CAPÍTULO III

FASES DE LA CONTRATACIÓN DE CONSUMO INMOBILIARIO

I. Introducción	97
II. Concepto de consumidor inmobiliario	99
1. Revendedores y locadores	101
2. Ventas entre particulares	102
3. Socios cooperativistas	102
III. Fases de la compraventa inmobiliaria	103
1. Fase previa a la celebración.....	103
a) Publicidad y oferta publicitaria	103
b) Información precontractual	108
2. Fase de celebración del contrato.....	113
3. Fase posterior a la celebración del contrato.....	114
IV. Casos especiales de la compraventa de inmueble a construir o en construcción.....	116
1. Inmueble a construir (venta sobre planos).....	116
2. Inmueble con construcción iniciada	119
V. Cláusulas abusivas y prohibidas.....	120
VI. Señal.....	121
VII. Exclusión de las compraventas a distancia	122
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	122

CAPÍTULO IV

REGLAS, VALORES Y PRINCIPIOS TUTELARES DEL CONSUMIDOR INMOBILIARIO

I. Introducción	125
II. El débil jurídico en el Código Civil y Comercial. Su protección como norte teleológico	125
III. El Código Civil constitucionalizado.....	126
IV. El sistema legal de consumo.....	129
V. El <i>in dubio pro consumidor</i>	132
VI. El consumidor inmobiliario. La necesaria acreditación de la relación de consumo.....	133

VII. El consumidor inmobiliario y la compraventa de inmuebles nuevos y usados. Principios tutelantes.....	135
1. Publicidad	135
2. Información	142
3. Protección de los intereses económicos. Acción <i>quantum minoris</i>	145
4. Deber de seguridad	145
VIII. El consumidor inmobiliario constructor.....	148
IX. Corolario	149
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	150

CAPÍTULO V

PROTECCIONES GENÉRICAS Y ESPECIALES DEL INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA

I. Protección de la vivienda en el derecho argentino	153
II. Acceso a la vivienda y derecho sobre la vivienda adquirida.....	156
III. Antecedentes de la protección de la vivienda en nuestro país	159
1. La ley 14.394	159
2. Proyecto de 1998	159
3. Jornadas Nacionales de Derecho Civil de 2005	160
IV. Naturaleza jurídica de la afectación	160
1. Estado de la cuestión.....	160
2. Nuestra opinión	162
V. Requisitos de la afectación	162
VI. Legitimación.....	165
VII. Beneficiarios de la afectación.....	167
VIII. Subrogación real	169
IX. Quid de la inscripción registral.....	172
X. Efectos de la afectación	173
XI. Transmisión del inmueble afectado	176
XII. Desafectación.....	176
XIII. Otras disposiciones que protegen la vivienda en el Código Civil y Comercial	178
1. Atribución del uso de la vivienda como uno de los efectos derivados del divorcio	178

2. Atribución del hogar común en caso de ruptura de la convivencia	180
3. Protección de la vivienda familiar como efecto de las uniones convivenciales durante la convivencia.....	180
4. Atribución del uso de la vivienda en caso de muerte de uno de los convivientes	182
5. Derecho real de habitación del cónyuge supérstite	183
6. Protección de la vivienda y el sustento familiar en la partición por atribución preferencial	185
XIV. El derecho del consumidor: su incidencia en los derechos reales y en la protección de la vivienda.....	189
XV. Adquisición de inmuebles.....	191
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	192

SECCIÓN II ESTRUCTURACIONES JURÍDICAS PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

CAPÍTULO VI

ARTICULACIÓN DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA CON DESTINO HABITACIONAL

I. Estructuración a través de los derechos reales o personales, o una combinación de ellos	197
1. Planteamiento	197
2. ¿Derechos reales o derechos personales? Conveniencia de una u otra conformación	199
a) Un rasgo diferencial	199
b) Alcances de la estructura legal del derecho real.....	199
c) Sentido de la estructura disponible del derecho personal.....	200
d) Dicotomía: ¿mayor flexibilidad o mayor seguridad?	200
3. Seguridad jurídica <i>vs.</i> eficiencia económica	201
4. El adquirente consumidor	202
5. Cláusulas abusivas ante normas de orden público (la flexibilidad es más permeable al abuso).....	203
II. Dominio (o condominio) sobre el inmueble y asignación de derechos de uso y goce a terceros.....	203
1. Planteamiento	203
2. Alcances del objeto	204

3. Contenido del derecho de los titulares.....	204
a) Planteamiento	204
b) Asignación de usos y goces continuados (usufructo, uso, habitación y locación).....	205
c) Asignación de usos y goces sucesivos o alternados (tiempo compartido).....	206
d) Algunas notas comunes	206
4. Particularidades en la comercialización	209
a) Forma de los actos para la constitución	209
b) Legitimación.....	210
c) Necesidad de inventario y determinación del estado de los objetos.....	210
d) Necesidad de otorgar garantía suficiente por la conserva- ción y restitución	211
e) Pago del precio.....	212
f) Régimen especial para el tiempo compartido	213
g) Registración de los títulos de los derechos de los adqui- rentes.....	215
5. Financiamiento al desarrollador y al consumidor garantizado por derechos reales.....	216
III. Condominio con determinación del uso y goce respecto de partes materiales del inmueble.....	216
1. Planteamiento	216
2. Alcances del objeto	217
3. Contenido del derecho de los titulares.....	218
a) Límites del uso y goce	218
b) Mayoría necesaria para disponer de la cosa común	218
c) Amplias facultades respecto de la alícuota.....	218
d) ¿Reglamento del condominio?	219
e) Expensas generadas por la cosa común	219
f) Administración de la cosa común	220
g) Asamblea de condóminos	220
h) Sistemas de administración	221
i) Derecho a la partición	222
j) Quid de la renovación del convenio de indivisión	223
4. Particularidades en la comercialización	224
5. Financiamiento al desarrollador y al consumidor garantizado por derechos reales.....	224
IV. Propiedad horizontal clásica	226

1. Planteamiento	226
2. Alcances del objeto: inmueble propio que determina en la unidad funcional.....	226
3. Contenido del derecho de los titulares.....	228
a) Facultades respecto del inmueble	228
b) Integración de la persona jurídica “consorcio”	229
c) El supuesto del administrador designado en el reglamento...	229
d) Quid de los consorcios de hecho	230
e) Subconsorcios	230
f) Asamblea	231
g) Expensas comunes: legitimación y título ejecutivo	231
4. Particularidades en la comercialización. Prehorizontalidad	232
a) Otorgamiento del reglamento	232
b) Prehorizontalidad	233
5. Financiamiento al desarrollador y al consumidor garantizado por derechos reales.....	234
V. Propiedad horizontal del conjunto inmobiliario como especie.....	234
1. Planteamiento	234
a) Antecedentes.....	234
b) Código Civil y Comercial	235
c) Emprendimientos inmobiliarios alcanzados por la propiedad horizontal especial	236
d) Plan a seguir	237
2. Alcances del objeto	238
a) Se trata de un “inmueble propio”	238
b) Puede ser urbano o rural.....	238
c) ¿Unidad o pluralidad de inmuebles?.....	238
d) Modificaciones al régimen de la propiedad horizontal	238
3. Aspectos comunes con la propiedad horizontal clásica, aunque con perfiles distintivos	240
a) Valores tutelables	240
b) Limitaciones	240
c) Publicidad instrumental de los límites y limitaciones.....	241
d) Subconsorcios.....	241
e) Seguro obligatorio.....	241
f) Régimen disciplinario	242
4. Cuestiones que se presentan como distintas de la propiedad horizontal clásica, pero que no lo son	243
a) Mayor incidencia de la legislación local	243

b) Regímenes especiales para la utilización de las cosas y partes comunes	243
c) Rubros que integran las expensas.....	243
d) Posibilidad de regular expensas distintas a las legalmente previstas	244
e) Derecho de preferencia.....	244
5. Algunos pretendidos desafíos	245
a) Planteamiento	245
b) Fijación de la alícuota y su resonancia en la determinación de las expensas comunes.....	245
c) Dinámica asamblearia	246
d) ¿Entorpecimiento de las vinculaciones laborales?.....	246
6. Particularidades en la comercialización. Prehorizontalidad	247
7. Financiamiento al desarrollador y al consumidor garantizado por derechos reales.....	247
VI. Superficie de construcción	248
1. Planteamiento	248
2. Alcances del objeto	249
3. Contenido del derecho de los titulares.....	250
a) Uso, goce y disposición	250
b) Límites de las facultades	250
c) Particularidades de la disposición jurídica. Transmisión de las obligaciones.....	251
d) Facultades del titular del inmueble gravado	253
e) Rehabilitación de la accesión	253
f) Derecho a la indemnización del superficiario	254
4. Particularidades en la comercialización	255
a) En general	255
b) Con miras a la propiedad horizontal	255
5. Financiamiento al desarrollador y al consumidor garantizado por derechos reales.....	257
VII. Implicancias del deber de información	257
VIII. Reflexiones finales: el consumidor ante la estructura escogida por el proveedor.....	260

CAPÍTULO VII

**CONTRATO DE FIDEICOMISO COMO VEHÍCULO DE
EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS**

I. Introducción	261
II. El diseño de la organización empresarial y el fideicomiso “al costo” o “desde el pozo”	261
1. La actividad empresarial y la personalidad jurídica	261
2. Aspectos para considerar al elegir la organización empresarial.....	263
a) Requerimiento de capital	263
b) Responsabilidad de los inversores o aportantes de capital....	263
c) Propiedad, gestión y grado de centralización del poder o control sobre la gestión.....	263
d) Continuidad de la organización	264
e) Flexibilidad de la estructura jurídica	264
f) Reducción de los costos, tiempos y formalidades.....	264
g) Impacto impositivo y responsabilidades en materia tributaria	265
h) Grado de regulación y control estatal	265
3. La elección del fideicomiso “al costo” como diseño organizacional	265
4. El diseño empresarial y el contrato de fideicomiso “al costo”	267
III. El fideicomiso “al costo” o “desde el pozo”	269
1. Precisiones conceptuales.....	270
2. Sujetos del negocio subyacente.....	270
a) Emprendedor o desarrollador	271
b) Adherentes.....	272
c) Adherentes profesionales o empresarios	272
d) Gestión	273
3. Posiciones contractuales en el fideicomiso “al costo” o “desde el pozo”	273
a) Fiduciante	274
b) Fiduciario	275
c) Beneficiario	277
d) Fideicomisario	278
4. Caracteres	279
a) Contrato autónomo	279
b) Tipicidad social.....	279

c) Contrato de organización.....	280
d) Contrato consensual	281
e) Contrato oneroso	282
f) Contrato formal	282
g) Contrato intuitu personae.....	283
h) Contrato celebrado por adhesión.....	283
5. Particularidades de ciertas obligaciones del fiduciario aplicables al fideicomiso “al costo” o “desde el pozo”	284
a) Estándar del buen hombre de negocios	284
b) Obligación de rendir cuentas	285
c) Dispensa de la obligación de rendir cuentas por el fiduciario	287
d) Dispensa de la culpa o dolo en que pudiera incurrir el fiduciario o sus dependientes	288
e) Dispensa de la prohibición de adquirir los bienes fideicomitidos para sí.....	289
IV. El marco protectorio del consumo en el fideicomiso inmobiliario “al costo” o “desde el pozo”	289
1. Calificación como fideicomiso inmobiliario de “consumo”	291
a) El concepto de consumidor y el contrato de fideicomiso “al costo”	292
b) El concepto de proveedor y el contrato de fideicomiso “al costo”	294
2. Cuestiones especiales a considerar en los casos de consumo	295
a) Deber de información en el fideicomiso “al costo”	295
b) Publicidad.....	298
c) Trato equitativo y digno.....	299
V. Conclusión.....	300
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	301

CAPÍTULO VIII

CONTRATO DE OBRA Y PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR

I. Aproximación al tema.....	303
II. El contrato de obra. Su encuadramiento como contrato de consumo.	303
1. Contornos conceptuales del contrato de obra	303
a) Definición	303
b) Distinción entre los contratos de obra y de servicios.....	304
c) Contrato de obra y contratos profesionales.....	307

d) Contrato de obras inmobiliarias	308
2. El contrato de obra sobre inmuebles como contrato de consumo..	309
a) Generalidades	309
b) Exclusión de los contratos con profesionales liberales.....	310
c) Contratos autónomos y conexos	310
d) Normas aplicables	311
III. Consecuencias del encuadramiento.....	311
1. Formación de contrato.....	311
a) Forma y prueba	311
b) Obligaciones precontractuales	312
c) Integración del acuerdo contractual por la publicidad.....	312
2. Obligaciones del contratista	313
a) Obligación nuclear del contratista	313
b) Obligaciones secundarias.....	317
3. Determinación del precio	319
a) Regulación en el Código Civil y Comercial	319
b) Modulaciones en el derecho del consumo	322
4. Responsabilidad del contratista.....	323
a) Régimen del Código Civil y Comercial.....	323
b) Modulaciones del derecho del consumidor	328
5. Efectos respecto de terceros.....	330
a) En el Código Civil y Comercial.....	330
b) Modulaciones del derecho del consumidor	330
6. Extinción	330
a) En el Código Civil y Comercial.....	330
b) Modulaciones del derecho del consumo.....	334
7. ¿Aplicación del régimen de las cosas muebles no consumibles?	334
a) El régimen de garantías en materia de muebles no consu- mibles	334
b) ¿Aplicación a los inmuebles?	336
c) Conclusión	337
8. Cláusulas abusivas	338
IV. Situaciones jurídicas abusivas	338
V. Reflexiones finales.....	339
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	339

CAPÍTULO IX

**ASEGURAMIENTOS EN LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS PARA
EL CONSUMO**

I. Introducción	341
II. El adquirente de unidades proyectadas o adquiridas bajo el régimen de propiedad horizontal como consumidor	343
III. El seguro de caución. Concepto. Naturaleza jurídica. Principales caracteres y funcionamiento.....	345
IV. El seguro de caución obligatorio incorporado en el Código Civil y Comercial de la Nación.....	353
V. Las resoluciones de la Superintendencia de Seguros de la Nación que le dieron contenido al seguro obligatorio	353
1. Descripción del riesgo cubierto	354
2. Siniestro	355
3. Suma asegurada	356
4. Riesgos no cubiertos	356
5. Modificación del riesgo sin conformidad del asegurador	356
6. Incumplimiento de cargas del asegurado previas al siniestro	357
7. Vinculaciones entre el asegurado y el tomador	357
8. Pago de la indemnización.....	358
9. Subrogación del asegurador contra el tomador	358
10. Inaplicabilidad de la suspensión de cobertura por falta de pago..	359
11. Rescisión del contrato base	359
12. Información	360
13. Pluralidad de garantías.....	360
14. Vigencia del seguro	361
15. Liberación de la responsabilidad del asegurador	361
16. Cesión de los derechos de los certificados individuales	361
17. Prescripción	361
18. Plazos y jurisdicción aplicable en razón del territorio.....	363
VI. Los supuestos excluidos de la obligatoriedad de la contratación.....	363
VII. Sanción por incumplimiento.....	364
VIII. Colofón.....	366
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	366

SECCIÓN III COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES

CAPÍTULO X

INFORMACIÓN Y ASPECTOS PUBLICITARIOS EN LA COMERCIALIZACIÓN

I. La voluntad en el mercado.....	371
II. La tutela civil frente al incumplimiento.....	373
1. Resarcitoria.....	373
2. Restitutoria.....	373
3. Inhibitoria.....	374
4. Constitutiva.....	374
III. La publicidad.....	374
IV. El deber de informar.....	375
1. Propósito.....	376
2. Concepto.....	376
3. Regulación.....	377
4. Caracteres.....	378
V. La contratación inmobiliaria y la intermediación.....	380
1. La información en el ámbito inmobiliario.....	382
VI. Aplicaciones jurisprudenciales.....	383
1. Diferencia de metraje. Doctrina de los propios actos.....	383
2. Cochera. Falta de aptitud material.....	384
3. Cochera inexistente.....	386
4. Información sobre los costos de escritura.....	387
5. Cambio de calle del acceso principal al edificio.....	387
6. Compra de inmueble en construcción, metros cuadrados informa- dos en la publicidad <i>vs.</i> metros finales.....	387
VII. Incumplimiento del deber de informar.....	390
1. Tutela constitutiva.....	391
2. Tutela resarcitoria.....	392
VIII. Resolución contractual: presupuestos.....	393
IX. Legitimados activos.....	395
X. Legitimados pasivos.....	396
XI. Carga de la prueba.....	396
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega.....	398

CAPÍTULO XI

ALCANCES DEL TRATO DIGNO Y EQUITATIVO EN MATERIA INMOBILIARIA

Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	409
---	-----

CAPÍTULO XII

INTERMEDIACIÓN EN LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS

I. Encuadramiento.....	413
II. Contrato de corretaje.....	414
1. Régimen legal.....	414
2. Concepto. Relaciones jurídicas que se establecen	416
3. Elemento subjetivo del contrato: el corredor	418
a) Personas humanas.....	418
b) Personas jurídicas	419
c) Personas jurídicas públicas.....	422
4. Perfeccionamiento del contrato	422
5. Forma	424
6. Estatuto del corredor	424
a) Carga y deberes de los corredores	424
b) Prohibiciones	430
c) Facultades generales.....	431
d) Facultades especiales que no hacen a la esencia de su actuación	432
7. Derecho a la comisión	433
a) Alcances del derecho al cobro de la comisión.....	433
b) Singularidad o pluralidad de corredores	435
c) Casos especiales en los que procede.....	435
d) Hipótesis en que se frustra el derecho a comisión	437
III. Corretaje inmobiliario de consumo.....	438
1. Entramado de relaciones involucradas	438
2. Consumidor inmobiliario: remisión	438
3. Quid del corredor inmobiliario como proveedor.....	439
a) Planteamiento	439
b) Personas humanas	439
c) Personas jurídicas.....	440

d) Ejercicio de actos exorbitantes al corretaje.....	441
4. Ajustes del estatuto del corredor provocados por el derecho de consumo	441
a) Forma y prueba	441
b) Interpretación del contrato	442
c) Deber de información	442
d) Publicidad: requisitos y efectos	442
e) Trato digno y equitativo.....	443
f) Contratos por adhesión	444
g) Cláusulas abusivas y derecho a la comisión.....	444
IV. Intermediación a través de plataformas digitales.....	445
1. Encuadramiento general.....	445
2. Alcances del deber de información	447
3. La experiencia en materia inmobiliaria. Implicancias en el deber de responder	447
a) Incidencia “neutra” de la prestación de servicios de la plataforma.....	448
b) Incidencia “coadyuvante” –en mayor o menor grado– de la prestación de servicios de la plataforma.....	449
c) Incidencia “ineludible” de la prestación de servicios de la plataforma.....	450
d) Propuestas legislativas	451
V. Actos jurídicos habituales en la intermediación de compraventa de inmuebles.....	452
1. Enunciación. Aspectos generales	452
a) Autorización de venta	452
b) Reserva	453
c) Señal	454
2. Irrelevancia del <i>nomen iuris</i>	457
3. Ajustes cuando se trata de contratos de consumo.....	458
VI. Compraventa para persona a designar (la denominada “compra en comisión”).....	459
1. Planteamiento	459
2. Denominación.....	459
3. Motivaciones del contratante	460
4. Supuestos excluidos	461
5. Exteriorización de la identidad del tercero	461

6. Relaciones jurídicas que se establecen cuando media finalidad de intermediación. Quid de la aplicación del derecho de consumo.....	462
7. Aplicación de la figura a otros contratos	463

CAPÍTULO XIII

LA ETAPA PRECONTRACTUAL Y LA FORMACIÓN DEL CONTRATO

I. Presupuestos: buena fe y determinación del sujeto	465
1. De aquí al futuro.....	465
2. Relevancia de la buena fe para establecer el contenido contractual	466
3. La buena fe en la contratación de consumo.....	467
4. La exigencia de buena fe lealtad en cada etapa contractual	468
5. La buena fe como regla de integración del contrato	468
II. <i>Iter</i> del consentimiento negocial.....	469
1. La invitación a ofertar. Particularidades del derecho del consumo.	469
2. Elementos y vicisitudes del consentimiento	471
3. La oferta	471
4. Información aneja	472
5. Remisión de la oferta	474
6. Retracción de la oferta	474
7. Recepción de la oferta.....	474
8. Contraoferta. El caso de la aceptación inmediata de la contraoferta	475
9. Vigencia de la oferta recibida	476
10. Caducidad de la oferta o de la aceptación por fallecimiento o incapacidad del oferente o el aceptante	478
11. La aceptación. El silencio	478
12. Significado de la expresión “elementos esenciales particulares”... ..	479
13. Retracción de la aceptación.....	480
14. Comunicación y recepción de la aceptación. Perfeccionamiento del contrato	480
15. Formación progresiva del consentimiento	481
16. Recepción de la T. de la <i>punkttation</i>	482
III. Responsabilidad precontractual.....	485
1. Concepto, significado de <i>pourparler</i> y su importancia en el derecho de consumo	485

2. Deberes y supuestos más usuales de responsabilidad precontractual	489
a) Deber de guardar buena fe lealtad	489
b) Deber de cooperación	491
c) Deber de información	491
d) Deber de custodia	491
e) Deber de confidencialidad	491
3. Responsabilidad precontractual con factor de atribución objetivo	492
4. Revocación de la oferta o de la aceptación como supuesto de responsabilidad precontractual.....	492
IV. Contratos preliminares	492
1. Promesa de celebrar cualquier contrato (art. 995 del Código Civil y Comercial)	492
2. El plazo de caducidad del art. 994 del Código Civil y Comercial ..	493
3. El tema de la caducidad en el boleto de compraventa.....	493
4. Contrato de opción (art. 996 del Código Civil y Comercial)	494
5. Pacto de preferencia (art. 997 del Código Civil y Comercial)	495
6. Contrato sujeto a conformidad	495
7. Reserva y señas en operaciones inmobiliarias.....	496
V. La operación inmobiliaria de consumo a través de <i>Airbnb</i>	497
1. Definición y ámbito de aplicación según el plazo contractual de la locación	497
2. La publicidad de los servicios y fotos como parte integrante del contrato	500
3. Resolución de quejas y reclamación por daño junto con el deber de evitar la práctica abusiva	501
4. <i>Airbnb</i> en la Unión Europea	503
5. Conclusión al respecto de esta figura.....	505
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	505

CAPÍTULO XIV

LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA DE CONSUMO. CASUÍSTICA

I. El mercado inmobiliario argentino y la protección del consumidor.....	507
II. Los contratos por adhesión y los contratos de consumo. Impacto sobre la contratación inmobiliaria.....	511
1. Marcos conceptuales y legales.....	511

2. Los controles de inclusión y contenido. El régimen de cláusulas abusivas	514
3. Las cláusulas abusivas por infracción a normas imperativas del sector inmobiliario que resultan del diálogo de las fuentes en el sistema de protección del consumidor	520
III. Límites a la declaración de abusividad: la cuestión del precio del contrato de consumo. Su relevancia en el ámbito inmobiliario.....	529
IV. El test de abusividad respecto de algunas cláusulas de uso frecuente en la praxis inmobiliaria	532
V. Prevención y cláusulas abusivas. La función notarial y la intermediación inmobiliaria	534
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	536

CAPÍTULO XV

IMPPLICANCIAS DE LA CONEXIDAD EN LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA DE CONSUMO

I. La conexidad contractual en la contratación contemporánea.....	539
1. Introducción a la problemática	539
2. Omnipresencia de la conexidad contractual en el ámbito de las relaciones de consumo	542
II. Conexidad contractual y eficacia relativa de los contratos	544
III. Breve referencia a los antecedentes de la conexidad contractual en la doctrina comparada	546
IV. Surgimiento y consolidación de la conexidad contractual en el derecho nacional.....	549
1. La aparición del tema en la doctrina nacional.....	549
2. El ingreso de los contratos conexos en el Código Civil y Comercial.....	551
3. Delimitación conceptual de los contratos conexos	551
V. Conexidad contractual y contratos de consumo inmobiliarios. Bases del régimen normativo aplicable	554
1. La construcción del régimen normativo aplicable a la conexidad en el campo de los contratos de consumo	554
2. El impacto de la tutela constitucional del consumidor: derechos fundamentales a la protección de los intereses económicos y a la vivienda	555

3. Efectos de los contratos conexos de consumo a la luz de la regulación del Código Civil y Comercial. Proyecciones en la contratación inmobiliaria.....	557
a) La hermenéutica de los contratos conexos de consumo.....	558
b) Posibilidad de articular la suspensión del contrato de consumo conexo	559
c) Posibilidad de ejercer acciones directas relativas al cumplimiento o la reparación de daño entre los partícipes de relaciones de consumo conexas.....	562
d) Propagación de las ineficacias entre los negocios de consumo conexos	566
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	567

CAPÍTULO XVI

CONTRATACIÓN CELEBRADA FUERA DEL ESTABLECIMIENTO Y A DISTANCIA

I. Introducción	569
II. La venta fuera de los establecimientos comerciales. La venta domiciliaria	570
1. Palabras preliminares	570
2. Características de la venta fuera del establecimiento	571
III. Ámbito de aplicación.....	572
1. Ámbito subjetivo.....	572
a) Consumidor inmobiliario.....	572
b) Proveedor	573
2. Ámbito objetivo	573
IV. Derecho a la información fuera del establecimiento	576
V. El contrato inmobiliario a distancia	578
1. Los contratos de adhesión a cláusulas generales predispuestas	578
2. La firma de los documentos electrónicos	580
a) La firma digital	580
b) La firma electrónica	581
c) El documento electrónico.....	582
VI. El derecho al arrepentimiento.....	587
1. Plazo	588
2. Notificación de la revocación	589
3. Condiciones	589

4. Irrenunciabilidad.....	589
5. La revocación y la señal	590
6. Deber de informar el derecho a revocar la aceptación	590
7. Efecto.....	591
VII. Conclusión	592
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	593

CAPÍTULO XVII

BOLETO DE COMPRAVENTA Y PREHORIZONTALIDAD

I. Introducción	597
II. Naturaleza jurídica	597
1. Estado de la cuestión.....	597
a) Planteamiento	597
b) Tesis que sostiene que el boleto es un contrato de compra- venta definitivo	598
c) Postura que afirma que el boleto es un contrato preliminar..	599
2. Nuestra opinión: el boleto es un contrato preliminar	600
a) La inobservancia de la forma impuesta determina que el acto no despliegue los efectos que le son propios	600
b) La entrega de la cosa y el pago del precio no conforman obligaciones que tipifican al boleto	600
c) ¿Boleto en escritura pública?	601
d) El boleto no tiene por fin inmediato transmitir el derecho real	601
III. Incidencia del plazo de caducidad en los contratos preliminares	602
1. Planteamiento	602
2. Una propuesta: pactar el inicio del plazo de caducidad	602
3. Nuestra opinión	603
IV. Encuadramientos jurídico reales del boleto de compraventa	604
1. No conforma un título suficiente.....	604
2. Tampoco importa un justo título para usucapir	605
3. El “adquirente”, al mediar boleto, no cuenta con acciones reales..	606
4. La relación real involucrada	606
5. Acción para adquirir la posesión	607
6. La llamada acción de escrituración. ¿Constitución judicial del derecho real?.....	608

V. ¿Registración del boleto de compraventa?.....	609
1. Anteproyecto de Código Civil y Comercial	609
2. La ley 17.801	610
3. El decreto 962/2018. Registración de boletos de compraventa res- pecto de unidades futuras	611
a) Ámbito	611
b) Firma del instrumento	613
c) Afectación y registración.....	614
4. La registración del boleto nada le agrega cuando el adquirente recibió la posesión	616
5. Caso especial de la ley 14.005.....	617
a) Finalidad y ámbito.....	617
b) Afectación y registración del boleto	618
c) Alcances de la tutela.....	618
VI. Distintas situaciones conflictuales.....	619
1. Conflicto entre “adquirentes” cuando media boleto.....	619
a) Presupuestos normativos.....	619
b) Orden de preferencia	620
2. Conflicto entre un “adquirente” cuando media boleto y un “adqui- rente” por compraventa instrumentada en escritura pública ...	621
3. Conflicto entre un “adquirente” cuando media boleto y un acree- dor hipotecario	622
4. Conflicto entre un “adquirente” cuando media boleto y un acree- dor embargante.....	625
5. El “adquirente” cuando media boleto de compraventa ante el con- curso o la quiebra del “vendedor”	626
VII. Prehorizontalidad.....	627
1. Antecedentes	627
a) Ley 19.724.....	627
b) Anteproyecto elaborado por Jorge H. Alterini y Edmundo Gatti	627
c) Congreso Argentino de la Prehorizontalidad	628
d) Fallos plenarios que procuraron fortalecer las mandas de la ley 19.724.....	629
e) El Proyecto de 1998	629
2. Regulación del Código Civil y Comercial.....	630
a) Recepción del Proyecto de 1998	630
b) Contratos incluidos y excluidos	631
c) Vicisitudes.....	631

VIII. Boleto de compraventa de consumo	632
1. Planteamiento	632
2. ¿Cuándo el boleto de compraventa es de consumo?	633
a) Contrato y relación	633
b) Consumidor	633
c) Proveedor	634
3. Contenido del denominado “documento de venta”	634
4. Conexidad contractual	636
a) Planteamiento	636
b) Coligación del boleto con otros contratos	637
5. Divergencias entre lo publicitado o concertado en el boleto, y lo finalmente adquirido	638
6. Incumplimiento en la entrega de la cosa	640
7. Pago del precio	641
a) Moneda pactada	641
b) Claridad de la información	642
c) Variación unilateral del precio	642
8. Limitación de responsabilidad	642
9. Plazo para escriturar	643
10. Plazo de caducidad	643
11. Elección del escribano	644
12. Prórroga de competencia	645
13. Compromiso arbitral	645

CAPÍTULO XVIII

LA FUNCIÓN NOTARIAL ANTE EL DERECHO DE CONSUMO

I. Breves consideraciones sobre el estatuto del derecho de consumidor...	647
1. Concepto	647
2. Exclusión referida a servicios profesionales	647
II. Estructura jurídica que rige al notariado	648
1. Encuadramiento	648
2. Poder Ejecutivo	648
3. Tribunal de Superintendencia	649
4. Colegio de Escribanos	649
5. La función notarial	651
6. El órgano notarial	651

7. El agente notarial	652
a) Concepto	652
b) Matriculación	652
c) Acceso al ejercicio de la función	652
d) De la investidura notarial	652
e) La colegiación	653
f) Prohibición para ejercer.....	653
g) Incompatibilidad para el ejercicio de la función	653
h) Obligaciones. Deberes	654
i) Controles permanentes del ejercicio de la función.....	656
III. El acto notarial.....	656
1. Acto compuesto	656
2. Acto-procedimiento	657
a) Planteamiento	657
b) Primera fase. Requerimiento.....	657
c) Segunda fase. Calificaciones	657
d) Tercera fase. Asesoramiento. Configuración	658
e) Cuarta fase. El acto.....	658
f) Quinta fase. Acción de documentar	658
g) Sexta fase. Lectura, enmiendas, firma, autorización	658
h) Séptima fase. Reproducciones.....	659
i) Octava fase. Diligencias complementarias.....	659
j) Novena fase. Guarda. Conservación. Archivo.....	659
IV. Caracterización del servicio notarial	659
1. Tesis tradicionales	659
2. Mi opinión	660
3. ¿Vínculo contractual o extracontractual?	661
V. Actos notariales y responsabilidad	661
1. Responsabilidad de los particulares.....	661
2. Responsabilidad notarial.....	662
a) ¿Obligación de medios o de resultado?	662
b) ¿Atribución de responsabilidad subjetiva u objetiva?	663
c) Mi posición.....	663
VI. Elección del escribano para la prestación del servicio	668
VII. Conclusiones.....	669
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	670

CAPÍTULO XIX

FINANCIAMIENTO AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y GARANTÍAS

I. Financiación al consumo.....	673
1. Introducción	673
2. Crédito al consumo inmobiliario y Ley de Defensa del Consumi- dor.....	674
3. Crédito al consumo inmobiliario y conexidad contractual. Análisis de algunas situaciones puntuales.....	677
a) Crédito y compraventa condicionados	677
b) Venta a plazo financiada por el vendedor, con utilización de títulos cambiarios	678
c) Venta de contado con financiación por un tercero.....	680
4. Cláusulas de pago en dólares estadounidenses en contratos de con- sumo inmobiliario.....	681
5. Sobreendeudamiento del consumidor inmobiliario.....	683
II. Financiación a través del mercado bancario.....	685
1. Planteamiento	685
2. Ley de Defensa del Consumidor. Remisión.....	686
3. Aplicación de las normas del Código Civil y Comercial	687
a) Publicidad	687
b) Información precontractual	689
c) Forma	690
d) Contenido del contrato.....	690
e) Nulidad de los contratos de crédito.....	691
4. Aplicación de las normas del Banco Central de la República Argentina	692
5. Letras hipotecarias	693
a) Advertencia.....	693
b) Descripción del régimen y su finalidad.....	694
c) Letras hipotecarias escriturales.....	696
d) Procedimiento de ejecución judicial especial	697
e) Letras hipotecarias y crédito al consumo.....	697
III. Otras alternativas de financiación del consumo inmobiliario	700
1. Sistema de capitalización y ahorro para fines determinados	700
a) Descripción del sistema	700
b) Marco normativo	702
c) Encuadre como operación de crédito al consumo.....	703

d) Ahorro previo por círculos cerrados para la adjudicación de sumas de dinero para adquisición, ampliación o refacción de inmuebles.....	704
2. Cooperativas.....	706
a) Advertencia.....	706
b) Breve descripción del régimen y marco legal	707
c) Cooperativas y financiaciones de consumo.....	708
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	711

CAPÍTULO XX

FINANCIAMIENTO AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO A TRAVÉS DEL MERCADO DE CAPITALES

I. Financiamiento a través del mercado capitales	713
1. Consideraciones preliminares	713
a) Origen y caracterización del mercado de capitales	713
b) Régimen legal del mercado capitales	714
c) Definición de mercado de capitales, oferta pública, valores negociables y agentes registrados	715
d) El mercado primario y el secundario.....	716
2. El fidecomiso financiero inmobiliario con oferta pública de valores fiduciarios	716
a) Noción de fideicomiso financiero	716
b) Marco legal y caracterización del fidecomiso financiero inmobiliario con oferta pública de valores fiduciarios.	721
c) Casos de fideicomisos financieros con oferta pública de valores fiduciarios.....	727
II. La tutela legal del consumidor en el fideicomiso financiero con oferta pública de valores fiduciarios	729
1. El régimen de protección a los inversores en el ámbito del mercado de capitales	729
a) Concepto de inversor	729
b) La protección de los inversores como objetivo de la regulación del mercado de capitales	731
2. El consumidor, el proveedor y la relación de consumo en el ámbito inmobiliario en la ley 24.240	736
a) El consumidor inmobiliario	736
b) El proveedor inmobiliario.....	738
c) La relación de consumo inmobiliaria.....	739

3. Análisis sobre la procedencia de la aplicación de la ley 24.240 a los fideicomisos financieros inmobiliarios con oferta pública de valores fiduciarios	740
a) Planteo de la cuestión	740
b) Postura integradora	740
c) Postura restringida	745
III. Consideraciones finales	746
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	747

SECCIÓN IV CONTRATOS INMOBILIARIOS DE CONSUMO: ASPECTOS ESPECIALES

CAPÍTULO XXI

PARTICULARIDADES DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y DE PERMUTA DE CONSUMO

I. Introducción	751
II. Acerca de cuándo la compraventa inmobiliaria tipifica como de consumo	753
1. Generalidades	753
2. Situación de vulnerabilidad del consumidor	754
3. Destino final de la cosa inmueble	756
4. Situación de superioridad del proveedor	756
III. Particularidades en cuanto al objeto inmueble	758
1. Determinación del inmueble	758
2. El inmueble en sede catastral	760
IV. Particularidades en cuanto al objeto precio	764
1. Determinación del precio	764
2. Precio en moneda extranjera	765
3. Precio y criptomonedas	766
V. Algunas advertencias notariales para la compraventa inmobiliaria	771
VI. Derecho de consumo y actuación registral ante la compraventa inmobiliaria	777
VII. Particularidades del boleto de compraventa	783
1. Naturaleza jurídica. Conflictos	783
2. Boleto de compraventa electrónico	786

3. El boleto de compraventa de la ley 14.005 y de la prehorizonta- lidad	793
VIII. Particularidades de la compraventa inmobiliaria en relación con otros derechos reales más allá del dominio.....	798
IX. Compraventa internacional y contratos de consumo	804
X. Particularidades de la permuta inmobiliaria	808
XI. Conclusiones: bienes jurídicos tutelados.....	811
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	815

CAPÍTULO XXII

ESTATUTOS DE LAS POSICIONES DEL BENEFICIARIO Y DEL FIDEICOMISARIO CONSUMIDORES

I. Encuadramiento.....	817
II. El fiduciario como proveedor.....	819
III. Consumidor en las relaciones que se establecen en los fideicomisos ..	820
1. Beneficiario consumidor.....	820
a) Encuadramiento.....	820
b) Fiduciante-beneficiario como consumidor directo.....	821
c) Beneficiario como consumidor directo.....	822
d) Cesionario del beneficiario, siempre que sea destinatario final	823
e) Quid de las personas humanas o jurídicas como consumi- dores indirectos	824
2. Fideicomisario como consumidor.....	824
a) Encuadramiento.....	824
b) Fiduciante-fideicomisario como consumidor directo	825
c) Fideicomisario como consumidor directo.....	825
d) Cesionario del fideicomisario, siempre que sea destinatario final	826
e) Quid de las personas humanas o jurídicas consumidores indirectos.....	826
3. El consumidor y el régimen de sustituciones legales de los benefi- ciarios y fideicomisarios	826
IV. Derechos y obligaciones del beneficiario y fideicomisario consumi- dores.....	827
1. Precisiones previas: la separación patrimonial.....	827
a) Caracterización.....	827

b) Efectos respecto de las posiciones jurídicas del beneficiario y del fideicomisario. Los terceros en el ámbito de las relaciones externas.....	828
c) Acreedores personales del fiduciario y del fiduciante	829
d) Acreedores del beneficiario y del fideicomisario	829
2. Requisitos y forma del contrato de fideicomiso de consumo inmobiliario	829
a) Generalidades	829
b) Requisitos del contrato	829
c) Modo de redacción y prohibición de reenvíos	832
d) Forma	833
3. Régimen especial de cláusulas abusivas	834
a) Generalidades	834
b) Las limitaciones contractuales a los derechos disponibles del beneficiario y del fideicomisario consumidores.....	834
c) Cláusulas que no pueden ser declaradas abusivas.....	836
4. Derechos	836
a) Integración de los contenidos publicitarios al contrato.....	836
b) Si la contratación fue a distancia o fuera del establecimiento: derecho a la revocación del contrato.....	837
c) A exigir la transferencia del inmueble.....	838
d) A exigir al fiduciario la inscripción del contrato para oponibilidad a terceros	839
e) Derecho a la rendición de cuentas y a la información.....	840
f) Solicitar la remoción del fiduciario y la adopción de medidas de administración del patrimonio	842
g) Condiciones de atención y trato equitativo y digno.....	844
h) Exigir la protección de los bienes fideicomitidos y subrogarse en los derechos del fiduciario	844
i) Exigir el cumplimiento de la obligación de seguridad por el fiduciario	845
j) Pedir la liquidación judicial del patrimonio separado por insuficiencia	846
5. Obligaciones	848
a) Encuadramiento. Obligación nuclear	848
b) Pagar la retribución del fiduciario, si se hubiera pactado	849
c) Adelanto de gastos, si se hubiera pactado.....	849
6. Impacto de las normas de derecho del consumidor sobre los deberes del fiduciario	850
a) Factor de atribución.....	850
b) Separación patrimonial	850

IGNACIO EZEQUIEL ALTERINI
MARÍA VALENTINA AICEGA

DIRECTORES

DERECHO DE CONSUMO INMOBILIARIO

ADRIANA N. ABELLA - FRANCISCO J. ALTERINI
MARÍA EUGENIA ALTERINI - ESTEBAN J. ARIAS CÁU
ALDO M. AZAR - SERGIO S. BAROCELLI - GUSTAVO CALVINHO
MARÍA JULIA FORNARI - JUAN JOSÉ GUARDIOLA
WALTER F. KRIEGER - EDGARDO LÓPEZ HERRERA
MARINA MARIANI DE VIDAL - LUCIANO J. MARTINI
DANIEL E. MOEREMANS - FEDERICO A. OSSOLA
PABLO M. PERUGINI - ANDRÉS SÁNCHEZ HERRERO
GONZALO SOZZO - JUAN IGNACIO STAMPALIJA
MARCELO E. URBANEJA - IVÁN VIGANI

AUTORES

TOMO II

THOMSON REUTERS

LA LEY

Alterini, Ignacio Ezequiel
Derecho de consumo inmobiliario, tomo II / Ignacio
Ezequiel Alterini; María Valentina Aicega. - 1a ed. -
Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2021.
v. 2, 928 p.; 24 x 17 cm.

ISBN 978-987-03-4267-0

1. Derechos del Consumidor. 2. Mercado Inmobiliario.
I. Aicega, María Valentina. II. Título.
CDD 346.0437

© Ignacio Ezequiel Alterini, 2021
© María Valentina Aicega, 2021
© de esta edición, Thomson Reuters, 2021
Tucumán 1471 (C1050AAC) Buenos Aires
Queda hecho el depósito que previene la ley 11.723

Impreso en la Argentina

Todos los derechos reservados

Ninguna parte de esta obra puede ser reproducida
o transmitida en cualquier forma o por cualquier medio
electrónico o mecánico, incluyendo fotocopiado, grabación
o cualquier otro sistema de archivo y recuperación
de información, sin el previo permiso por escrito del Editor y el autor.

Printed in Argentina

All rights reserved

No part of this work may be reproduced
or transmitted in any form or by any means,
electronic or mechanical, including photocopying and recording
or by any information storage or retrieval system,
without permission in writing from the Publisher and the author.

Tirada 400 ejemplares

ISBN 978-987-03-4265-6 (Obra completa)

ISBN 978-987-03-4267-0 (Tomo II)

SAP 42995293

Las opiniones personales vertidas en los capítulos de esta obra son privativas de quienes las emiten.

ÍNDICE GENERAL

SECCIÓN IV CONTRATOS INMOBILIARIOS DE CONSUMO: ASPECTOS ESPECIALES (CONTINUACIÓN)

CAPÍTULO XXIII

REGULACIÓN ESPECIAL PARA EL TOMADOR CONSUMIDOR EN EL CONTRATO DE *LEASING*

I. Introducción	3
II. El <i>leasing</i> como contrato en el Código Civil y Comercial.....	5
1. La unificación civil y comercial	5
2. Del método de regulación de los contratos	6
3. Método del <i>leasing</i>	7
4. Definición legal	8
a) Terminología.....	9
b) Análisis	9
c) Nuestra definición.....	10
d) Caracteres.....	10
5. Elementos	11
a) Elementos esenciales generales	11
b) Elementos esenciales particulares	12
6. Comparación con otros contratos	12
a) Con la compraventa.....	13
b) Con la locación.....	13
c) Con la consignación.....	13
d) Con el <i>renting</i>	14
7. Ámbito subjetivo del <i>leasing</i>	14

a) Dador	14
b) Tomador	14
8. De las modalidades	15
9. <i>Leasing</i> financiero	16
a) A persona indicada (art. 1231, inc. a))	17
b) Según especificaciones brindadas por el tomador (art. 1231, inc. b))	17
c) Cesión de posición contractual (art. 1231, inc. c))	18
10. <i>Leasing</i> operativo	18
a) Noción	18
b) Propiedad anterior del dador (art. 1231, inc. d))	19
11. <i>Leasing</i> de retro o <i>retroleasing</i>	19
a) Noción	19
b) Adquirirse por el dador al tomador (art. 1231, inc. e))	20
c) Crítica del <i>retroleasing</i>	20
d) Recepción irrestricta de la figura	21
12. <i>Subleasing</i>	21
a) Noción	21
b) A disposición jurídica del dador (art. 1231, inc. f))	22
c) Titularidad jurídica del dador	22
13. Ámbito de aplicación objetivo	23
a) Bienes inmuebles	24
b) Bienes muebles	25
c) Propiedad industrial: marcas, patentes y modelos industriales	26
d) <i>Software</i>	27
e) Servicios y accesorios	27
f) Otros objetos posibles	28
14. Del canon	28
a) Terminología	28
b) Crítica	29
c) Determinación: libertad de las partes	29
d) Cuantificación del canon	30
e) Composición del canon	31
f) Moneda de pago	32
g) Periodicidad del canon	32
15. Opción de compra	32
a) Elemento tipificante	32
b) Naturaleza jurídica de la opción	33

16. Precio de ejercicio y autonomía privada	34
a) Momentos para la fijación del precio	34
b) Determinación del precio. Sistema rígido y flexible	34
c) Razonabilidad y pautas	35
d) De la forma de la opción	36
e) Interpretación de la opción	36
17. Forma del contrato y su instrumentación	37
18. Inscripción registral y oponibilidad	38
a) De la inscripción	38
b) Según la naturaleza del bien	38
c) Efectos de la registración	38
III. El <i>leasing</i> en la relación de consumo	39
1. Ámbito subjetivo	39
a) El consumidor como tomador	39
b) El dador como proveedor	40
2. Ámbito objetivo	41
3. Causa fin	42
4. Vínculo jurídico	43
a) Entre las partes	43
b) Frente a terceros	43
5. Consecuencias jurídicas del derecho del consumidor en el <i>leasing</i> ...	43
a) Deber de información	44
b) Deber de seguridad	45
c) En la publicidad	46
d) En el contenido del contrato (cláusulas abusivas)	47
e) Conexidad contractual	47
f) Régimen de garantías	48
g) Responsabilidad del tomador o guardián	48
IV. El <i>leasing</i> inmobiliario de consumo	51
1. Generalidades	51
2. Bienes inmuebles	51
3. Derechos del tomador inmobiliario	52
a) Derecho de uso y goce como derecho personal	52
b) Derecho de adquisición del bien inmueble	53
c) Derecho de prórroga contractual	53
d) Derecho a rechazar el bien	54
e) Derecho de locación del bien	54
f) Derecho a la garantía de saneamiento	54

g) Derecho de accionar	54
4. Obligaciones del tomador inmobiliario	55
a) Del uso de los bienes conforme a su destino.....	55
b) Conservación del bien. De los gastos	55
c) Obligación de facilitar la inspección.....	57
d) Prohibición de disposición jurídica	57
e) Restitución del bien.....	58
f) Pagar el canon y el valor residual	58
5. Comparación crítica con el contrato de locación.....	59
a) El distingo del <i>leasing</i> con la locación	59
b) De las incompatibilidades	61
6. Comparación crítica con el contrato de compraventa.....	62
a) El factor temporal.....	62
b) El objeto del contrato	63
c) Pago del precio.....	63
V. La responsabilidad, acciones y garantías en el <i>leasing</i> inmobiliario	63
1. Distintas hipótesis	63
2. <i>Leasing</i> financiero	64
a) La obligación de entrega	64
b) Liberación convencional de la entrega	65
c) Consecuencias del incumplimiento: del proveedor. Del dador.....	66
d) Nuestra opinión.....	68
e) Liberación de la garantía de saneamiento.....	69
3. <i>Leasing</i> operativo.....	70
a) Obligación de entrega	70
b) Consecuencias del incumplimiento.....	70
c) De la garantía de saneamiento.....	71
VI. Incumplimiento y ejecución en caso de inmuebles	71
1. Aplicación restrictiva	71
2. Demás incumplimientos y la integración normativa	72
3. Procedimiento legal ante el incumplimiento del canon en el <i>leasing</i> inmobiliario	73
a) Pago menor de un cuarto del canon	73
b) Pago de un cuarto o más pero menos de tres cuartos del canon.....	75
c) Pago superior a los tres cuartos de los cánones.....	76
4. Desalojo del inmueble. Vía ejecutiva	77

5. De la prescripción y caducidad.....	78
VII. Conclusiones.....	79
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	80

CAPÍTULO XXIV

LOCACIÓN INMOBILIARIA Y PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR

I. Introducción	81
II. Definición del contrato de locación.....	83
1. La definición en el Código Civil derogado.....	83
2. La definición en el Código vigente.....	84
3. Obligaciones nucleares.....	84
III. Caracteres del contrato de locación inmobiliaria	85
IV. El contrato de locación como contrato de consumo.....	89
1. Normativa aplicable.....	89
2. Marco constitucional	89
3. Marco infraconstitucional.....	92
a) Ley 24.240, en su versión originaria	92
b) Ley 24.240 según el texto de la ley 26.361, sancionada el 7/4/2008 y modificada por la ley 26.994	93
c) El contrato de consumo en el Código Civil y Comercial.....	94
d) Sujeto tutelado: ¿todos los locatarios son consumidores?.....	94
e) ¿Todos los locadores son proveedores de bienes?	95
V. Efectos de considerar a la locación como un contrato de consumo	96
1. Integración normativa.....	97
2. Información al consumidor	97
3. Vicios redhibitorios	98
4. Las cláusulas abusivas del contrato	100
5. Interpretación del contrato.....	109
6. El régimen de daños.....	109
7. La prescripción liberatoria	110
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	111

CAPÍTULO XXV

**CONTRATOS DE HIPOTECA Y DE ANTICRESIS ANTE EL
CONSUMIDOR, CON PARTICULAR REFERENCIA A LA
ESPECIALIDAD EN CUANTO AL CRÉDITO**

I. Introducción	113
1. Límites temáticos. Función económica y utilización en el tráfico inmobiliario	113
2. La dicotomía deudor-débil y acreedor-fuerte	115
3. La protección al consumidor y los derechos reales	115
4. Vinculación con la función notarial.....	116
5. Diagrama de la exposición	117
II. Los caracteres de los derechos reales de garantía	117
III. Convencionalidad.....	118
IV. Accesoriedad.....	119
V. Especialidad en cuanto al crédito	120
1. Créditos determinados	120
a) Obligaciones pasibles de ser garantizadas. El impacto de las letras hipotecarias.....	121
b) El monto de la garantía en las obligaciones dinerarias y no dinerarias.....	121
c) La indexación y su prohibición. Hipotecas en garantía de obligaciones con unidad de vivienda (UVI) y con unidad de valor adquisitivo (UVA): nociones y distinción...	122
d) Obligaciones preexistentes a la garantía.....	125
2. Prestaciones en moneda extranjera. Impotencia de la tutela al consumidor para neutralizar la lectura prevaleciente	126
3. Créditos indeterminados	127
4. El monto del gravamen. Hipotecas cerradas e hipotecas de máximo, abiertas o de techo. Reflexiones sobre la anticresis.....	127
5. Algunos impactos específicos de la protección al consumidor en materia de créditos.....	129
VI. Duración del derecho real y duración de su inscripción. La reforma de la ley 27.271, el derecho transitorio y la protección del consumidor	132
1. La hipoteca	132
2. La anticresis	133
3. El derecho transitorio en la modificación del plazo de caducidad de la inscripción de la hipoteca.....	134
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	136

SECCIÓN V SITUACIONES JURÍDICO REALES DERIVADAS

CAPÍTULO XXVI

LA PROPIEDAD HORIZONTAL ANTE LAS SITUACIONES JURÍDICAS DE CONSUMO

I. Los derechos reales y las situaciones jurídicas de consumo.....	141
II. Presencia del consumo en la propiedad horizontal clásica.....	143
1. Situaciones jurídicas que son de consumo	143
a) Pretendidas implicancias de la destinación de las unidades funcionales	143
b) Sujetos involucrados	144
2. Situaciones jurídicas que no son de consumo en la propiedad hori- zontal.....	147
III. El administrador como proveedor	150
1. Planteamiento	150
2. Es órgano de administración y de ejecución	150
3. Su calidad de órgano no desmiente la naturaleza de proveedor respecto del consorcista	151
IV. Singularidades en el subconsorcio	156
V. Ciertas derivaciones de la mentada relación de consumo donde el administrador es proveedor.....	156
1. Planteamiento	156
2. Deber de información	157
3. Deber de seguridad	160
4. Trato digno y equitativo.....	160
VI. Relación del consorcio con terceros proveedores	161
VII. Quid del contrato de reglamento.....	162
VIII. El derecho de consumo en el tránsito a la propiedad horizontal. El consorcio de hecho.....	163
IX. Consideraciones finales	165

CAPÍTULO XXVII

RELACIONES JURÍDICAS DE CONSUMO ANTE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS COMO ESPECIE

I. Introducción	167
II. Las condiciones de la contratación moderna. El derecho del consumidor	170
1. La relación de consumo	170
2. La responsabilidad precontractual	171
3. La buena fe	171
4. Sujetos de la relación de consumo	172
a) Consumidor	172
b) Proveedor	173
c) Objeto	173
d) Causa	173
e) El deber de información	173
f) Ofertas agresivas	174
III. Derecho ambiental.....	174
1. Prevención	177
2. Tutela jurisdiccional.....	179
3. Los pasivos ambientales	181
4. La participación ciudadana. Audiencias públicas	182
5. El impacto ambiental producido por los desarrollos contemporáneos a la luz de la jurisprudencia	182
IV. Derecho urbanístico.....	184
V. Los conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial	186
1. Conjuntos inmobiliarios propiamente dichos o en especie. Marco legal	188
a) Clubes de campo.....	188
b) Parques industriales	192
c) Centros de compras	193
2. Los conjuntos inmobiliarios y la protección del consumidor	193
3. El fideicomiso inmobiliario y los conjuntos inmobiliarios	197
4. Los conjuntos preexistentes y el derecho del consumidor	199
5. Derecho del consumidor y los contratos conexos en los conjuntos inmobiliarios.....	206
VI. Conclusión	210
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	210

CAPÍTULO XXVIII

**LOS ADQUIRENTES DE LOS DERECHOS REALES
DE TIEMPO COMPARTIDO Y CEMENTERIO PRIVADO
COMO CONSUMIDORES**

I. Necesarias acotaciones previas	213
II. Un poco de historia.....	216
III. Los contratos de tiempo compartido y de cementerio privado	221
IV. Los distintos vínculos contractuales	223
1. Tiempo compartido.....	223
2. Cementerio privado	227
V. Problemas y soluciones	228
VI. Análisis jurisprudencial	237
1. Trato digno. Discriminación.....	237
2. Deber de información	239
3. Deber de información y cláusulas abusivas	241
4. <i>In dubio pro consumidor</i>	242
5. Carga probatoria	244
6. El no adquirente.....	246
7. Cláusula abusiva	248
8. Prórroga de jurisdicción	248
9. Expensas. Abuso	249
10. Cláusula abusiva	250
11. Incumplimiento de la oferta	251
12. Administración	251
13. Arrepentimiento.....	253
VII. Cierre.....	255
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	255

SECCIÓN VI OTRAS TUTELAS DEL CONSUMIDOR INMOBILIARIO

CAPÍTULO XXIX

ALCANCES DEL DEBER DE PREVENIR LOS DAÑOS. LA CONFIGURACIÓN EN LA RESPONSABILIDAD OBLIGACIONAL Y LOS VALORES EN JUEGO PARA LAS RELACIONES DE CONSUMO

I. Introducción	259
II. La unificación de los sistemas de la responsabilidad civil y la subsistencia de la responsabilidad obligacional o contractual como régimen específico y diferenciado	260
III. La configuración de la función preventiva de la responsabilidad en el ámbito obligacional y contractual	261
IV. El debate abierto y su incidencia en el derecho del consumo	265
V. La preocupación por el consumidor inmobiliario	266
VI. La prevención en la esfera de la responsabilidad contractual	267
VII. La prevención en los contratos inmobiliarios de consumo	271
1. La información como técnica de prevención en los contratos inmobiliarios	271
2. La prevención en materia de información y documentación inmobiliaria	277
VIII. La prevención mediante el control de cláusulas abusivas	278
1. Cláusulas que imponen al consumidor el pago de los gastos y honorarios derivados de la preparación y otorgamiento de la titulación	279
2. Cláusulas que prohíben la cesión del contrato o los derechos que emergen de este sin autorización expresa del proveedor	279
3. Facultades a favor del proveedor de rescindir o resolver el contrato sin previa comunicación o ante incumplimientos no esenciales...	280
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	284

CAPÍTULO XXX

TUTELA DEL CRÉDITO: RÉGIMEN ESPECIAL DEL DEBER DE RESPONDER POR LOS DAÑOS CAUSADOS AL CONSUMIDOR

I. Introducción. Aclaraciones	287
-------------------------------------	-----

II. Bases para el enfoque del problema	288
1. El sistema de protección del consumidor	288
2. La asistematicidad normativa del sistema tuitivo del consumidor. Sus proyecciones en materia resarcitoria	290
3. El “diálogo de fuentes” como método de interpretación	291
4. Las respuestas en caso de vulnerabilidad estructural e hipervulnerabilidad	293
5. Síntesis conclusiva	295
III. La unificación relativa de las dos órbitas de la responsabilidad civil....	295
1. La cuestión en las relaciones de consumo	295
2. Responsabilidad “obligacional” y “extraobligacional”	296
3. Lo unificado y las diferencias	297
IV. La estructura esencial de la responsabilidad por daños causados al consumidor	298
V. Los presupuestos de la responsabilidad civil en la causación de daños al consumidor	300
1. Preliminar	300
2. La configuración de la responsabilidad civil	300
3. La relación de causalidad	301
a) Autoría y eximentes	301
b) La carga de la prueba	303
4. La antijuridicidad.....	304
5. El factor de atribución	304
6. Los daños resarcibles	305
a) Aplicación de las reglas del Código Civil y Comercial.....	305
b) La indemnización del “daño directo”	305
VI. Algunos supuestos particulares, con especial referencia al consumi- dor inmobiliario.....	306
1. La responsabilidad por incumplimiento obligacional y contractual. Sus efectos	306
2. La responsabilidad de los profesionales de la construcción y demás intervinientes en la cadena de producción y comercialización de inmuebles. Aspectos generales	309
a) Caracterización.....	309
b) Multiplicidad de sujetos y vínculos jurídicos.....	310
c) El factor de atribución	310
d) Responsabilidad contractual durante la realización de la obra	310
e) La relación de consumo	311

3. La responsabilidad por las cosas y productos defectuosos frente al consumidor. Su aplicación a los inmuebles	311
4. El caso de responsabilidad después de entregada la obra por ruina producida en edificios o inmuebles destinados a larga duración.....	315
a) La regla general	315
b) Legitimados activos y pasivos	315
c) Factor de atribución.....	316
d) Plazo de caducidad	316
e) Nulidad absoluta de las cláusulas de dispensa de la responsabilidad. Remisión	316
5. La responsabilidad por los servicios	317
6. La cuestión de la solidaridad de la cadena de producción y comercialización.....	318
a) Sobre la solidaridad	318
b) La responsabilidad solidaria del art. 40 de la ley 24.240	319
c) La responsabilidad en el caso de una acción de cumplimiento obligacional	322
7. El incumplimiento del deber de informar	322
8. La particular situación de los “riesgos de desarrollo”	323
9. El daño moral, con especial referencia al causado en el marco del incumplimiento obligacional.....	326
10. La obligación de seguridad. Remisión	328
11. La prescripción liberatoria	328
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	330

CAPÍTULO XXXI

SANCIÓN PECUNIARIA DISUASIVA

I. Concepto	331
II. Antecedentes extranjeros	332
III. Daños punitivos en Estados Unidos	335
1. Introducción	335
2. Monto de la condena. Topes o techos	337
3. Destino de la condena. Como principio general, se otorga a la víctima.....	338
4. Productos elaborados y daños punitivos	341

5. Los tipos de conductas que dan lugar a daños punitivos en casos de derecho del consumo	342
6. Otros ejemplos de daños punitivos por productos elaborados.....	343
IV. Antecedentes en nuestro país	347
V. La ley 26.361. El art. 52 bis. La recepción de los daños punitivos en la Argentina. Análisis de la norma	348
1. Denominación. Clasificación.....	348
2. Sujetos involucrados. Legitimación activa y pasiva	351
3. Instancia de parte.....	352
4. Presupuestos de procedencia. Elementos para tomar en cuenta	352
a) Gravedad del hecho	354
b) “Demás circunstancias”	354
c) El daño causado.....	354
d) Posición en el mercado del infractor	355
e) Cuantía del beneficio obtenido.....	355
f) Dolo o culpa grave, para el consumidor o terceros	356
g) Reincidencia	356
h) Determinación del monto	357
i) El tope y sus problemas	359
j) Responsabilidad solidaria	359
k) Aspectos procesales	360
5. Violación al trato digno y prácticas abusivas.....	362
VI. El Proyecto de Código Civil y Comercial.....	363
1. El texto proyectado.....	363
2. Nacimiento de la expresión sanción pecuniaria disuasiva.....	363
3. Legitimación para reclamar sanción pecuniaria disuasiva	363
4. El destino de la multa.....	364
5. Pautas de imposición.....	365
a) Las circunstancias del caso.....	365
b) La gravedad de la conducta del sancionado	365
c) Su repercusión social.....	366
d) Los beneficios que obtuvo o pudo obtener.....	366
e) Los efectos disuasivos de la medida.....	366
f) El patrimonio del dañador.....	366
g) La posible existencia de otras sanciones penales o administrativas	366
6. El actual texto de los arts. 1714 y 1715 del Código Civil y Comercial.....	367

VII. La ley 26.944 de Responsabilidad del Estado.....	368
1. Introducción	368
2. Jurisprudencia de los Estados Unidos.....	368
3. Mitigación de la responsabilidad del Estado	370
VIII. La Ley de Defensa de la Competencia	371
IX. El proyecto de reforma a la Ley de Defensa del Consumidor.....	373
1. El texto	373
2. La denominación	373
3. Carácter discrecional.....	374
4. Presupuestos de procedencia	374
5. Legitimación	376
6. Posibilidad de imposición de oficio	376
7. Monto.....	377
8. Topes	377
9. Destino	377
10. Solidaridad.....	379
11. No asegurabilidad.....	380
a) Planteamiento	380
b) La regla McNulty en Estados Unidos.....	380
c) Las propuestas de reformas en otros países	381
d) Opinión personal	382
X. Conclusión	383
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	384

CAPÍTULO XXXII

LOS APORTES DEL DERECHO DEL CONSUMIDOR EN LO INMOBILIARIO, CON ESPECIAL REFERENCIA AL DEBER DE SEGURIDAD

I. Introducción	387
II. La transformación de la teoría de los bienes en el derecho civil (impactos en las relaciones de consumo).....	388
1. La mutación constante de la teoría de los bienes en el derecho civil.....	388
2. La teoría de los bienes en el Código Civil y Comercial	390
3. Lo que se mantiene en el Código Civil y Comercial de la teoría de los bienes	390

4. La reformulación de la teoría de los bienes en el Código Civil y Comercial	390
5. ¿Cómo el reconocimiento de estos bienes en el Código Civil y Comercial impacta en la mirada del derecho del consumidor de cosas inmuebles?	393
III. La teoría de los bienes en el derecho del consumidor	393
1. El uso de las categorías de la teoría de los bienes del derecho civil como categorías de base de la regulación consumerista.....	394
a) El rol de las categorías decimonónicas de cosas muebles e inmuebles y cosas consumibles y no consumibles.....	394
b) La visión sobre los bienes inmateriales.....	394
2. Las innovaciones del derecho del consumidor en la teoría de los bienes: la categoría de los productos elaborados	395
a) Los productos en el derecho civil	395
b) Los productos elaborados en el derecho del consumidor.....	396
c) Los productos en el derecho proyectado y su relación con las cosas inmuebles	397
d) Los productos naturales.....	398
IV. La problemática de las cosas inmuebles en el derecho del consumidor ...	400
1. Las cosas inmuebles en el ámbito de aplicación de la ley 24.240... ..	400
a) El destino de vivienda en la calificación como contrato de consumo y el juego del derecho fundamental de acceso a la vivienda digna.....	401
b) El diálogo de fuentes para establecer el derecho aplicable a los problemas originados en la adquisición de cosas inmuebles	401
c) Las cosas inmuebles en las relaciones de consumo: el universo de contratos incluidos.....	402
d) Los profesionales que intervienen en la contratación inmobiliaria de consumo	402
2. Cementerios privados, clubes de campo y tiempos compartidos....	403
3. La protección del consumidor locatario de inmueble	404
a) Los contratos de locación de bienes inmuebles bajo el derecho del consumidor	404
b) Fragmentación y materialización del contrato de locación de inmuebles.....	405
c) ¿Bajo qué condiciones un contrato de locación de inmuebles puede ser calificado como de consumo?	407
d) El diálogo de las fuentes	408
4. La protección del consumidor en la compraventa inmobiliaria.....	408

a) De la compraventa a las compraventas: las compraventas de consumo	408
b) Reglas propias de la compraventa inmobiliaria.....	410
5. La protección del consumidor en el contrato de obra	412
6. El aporte del derecho del consumidor a la protección del consumidor de cosas inmuebles	413
a) El aporte del derecho del consumidor a la protección del locatario de inmuebles	413
b) El aporte del derecho del consumidor a la protección del consumidor comprador de inmuebles	414
c) El aporte del derecho del consumidor a la protección del consumidor de obra de inmuebles.....	416
V. La perspectiva del daño en la persona de los consumidores de cosas inmuebles.....	417
1. Introducción	417
2. Los inmuebles seguros.....	417
3. La relectura de supuestos de daños en la persona del consumidor de inmuebles	420
a) Una relectura del daño a la persona del locatario-consumidor, obligación de seguridad y culpa de la víctima	420
b) Una relectura del daño a los terceros originados en la obra sobre el inmueble y la figura del <i>bystander</i>	422
c) Los aportes potenciales del derecho del consumidor para tratar los daños a la persona del consumidor de inmuebles	424
d) Las acciones colectivas para la prevención del daño.....	427
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	431

CAPÍTULO XXXIII

EL RÉGIMEN DE LOS VICIOS OCULTOS DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL EN EL MARCO DEL DERECHO DEL CONSUMO INMOBILIARIO

I. Introducción	433
II. Interacción del régimen del consumidor con el régimen de los vicios ocultos del Código Civil y Comercial. Su aplicación a las relaciones de consumo.....	433
1. Consideraciones generales. Ámbito de aplicación del art. 18. El caso de las operaciones inmobiliarias.....	433
2. Responsabilidad civil objetiva	437

3. ¿Cesa o no la garantía si el adquirente conoció o pudo conocer la existencia del vicio?	439
a) Introducción	439
b) Planteo del problema	440
c) Cómo juega la excepción respecto de los vicios ocultos.....	441
d) La contraexcepción del enajenante profesional	445
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	455

SECCIÓN VII SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

CAPÍTULO XXXIV

INTERSECCIONES ENTRE EL DERECHO DE CONSUMO Y EL DERECHO PROCESAL

I. Introducción	459
II. El trámite procedimental.....	461
III. El alcance del beneficio de gratuidad	462
IV. La carga de la prueba.....	465
1. Las soluciones al problema de la falta de prueba al resolver.....	466
2. Las críticas a la denominada “teoría de la carga dinámica probatoria”	468
3. La inaplicabilidad de la teoría de las cargas probatorias dinámicas al derecho de consumo.....	475
4. Otras cuestiones vinculadas a la carga de la prueba en la ley 24.240..	477
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	479

CAPÍTULO XXXV

MEDIACIÓN

I. La mediación como <i>alternative dispute resolution</i>	481
II. Características de la mediación	482
1. Participación de las partes	482
2. Intervención de un tercero neutral e imparcial	483
a) Carácter de la intervención	483
b) La elección del mediador	484

c) La imparcialidad del mediador elegido por una parte.....	485
3. Voluntariedad	486
a) Planteamiento	486
b) Obligatoriedad impuesta en las legislaciones locales	487
c) Voluntariedad vs. obligatoriedad en el derecho extranjero ...	488
4. Control sobre el proceso y el resultado	490
5. Confidencialidad	491
6. Inmediatez	493
7. Optimización del tiempo y disminución de los costos	494
III. Algunos aspectos particulares de la mediación en conflictos suscitados en relaciones de consumo inmobiliario	494
1. Determinación de la “cosa mediada”	494
2. Legitimaciones activa y pasiva del reclamo	495
a) Supuesto de martilleros y corredores comercializadores. El profesional corredor	496
b) Contratos de fideicomiso	497
c) Tiempos compartidos.....	499
d) Cementerios privados	500
3. Locación de inmuebles: mediación previa y obligatoria para desalojos. Ley 27.551	501
a) Aspectos generales	501
b) Acciones tendientes para efectivizar las medidas.....	503
c) Conflictividad a partir del índice de actualización de precios de locaciones destinadas a vivienda	504
4. Ley 26.993 sobre resolución de conflictos en materia de relaciones de consumo.....	505
IV. La mediación suspensiva del curso de la prescripción y la caducidad...	506
1. Suspensión de la prescripción.....	506
2. Disposiciones particulares en los regímenes locales	507
3. Mediación suspensiva de la caducidad	508
4. ¿Quién suspende la prescripción o caducidad? ¿Acreedor o mediador?.....	509
5. Ámbito subjetivo de la suspensión	510
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	511

CAPÍTULO XXXVI

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

I. Introducción	513
II. Los procedimientos administrativos de defensa de las y los consumidores	513
1. Procedimientos de resolución de conflictos.....	514
a) Ventanilla única federal de defensa de las y los consumidores.....	516
b) Procedimiento de facilitación para consumidores hipervulnerables	516
c) Conciliación	520
d) Procedimientos locales.....	522
e) Arbitraje de consumo.....	523
f) Defensor del cliente	524
2. Procedimiento administrativo sancionador	526
a) Aspectos sustantivos	526
b) Sanciones.....	528
c) Prescripción	534
d) Aspectos adjetivos	535
III. Los inmuebles como objeto de reclamos y denuncias en los procedimientos administrativos de defensa de las y los consumidores.....	542
IV. El consumidor inmobiliario en la jurisprudencia administrativa	546
1. Falta de identidad en el metraje entre lo ofertado y lo entregado...	546
2. Alcances de garantías para inquilinos.....	546
3. Publicidad engañosa.....	547
4. Efectos de la publicidad	547
5. Obligación de informar	547
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	548

CAPÍTULO XXXVII

TUTELA JUDICIAL INDIVIDUAL Y COLECTIVA

I. Introducción	549
II. Principios generales de los procesos de “consumo”	550
1. El principio de “eficacia” en el art. 42 de la Constitución Nacional...	551
2. El principio protectorio	552

3. La celeridad de los procesos	552
4. La justicia específica	553
a) Su necesidad	553
b) La justicia de las relaciones de consumo de la CABA	554
5. La gratuidad de los procesos	554
6. El deber de colaboración con el proceso y las cargas probatorias	555
III. El proceso individual de consumo.....	556
1. Requisitos previos	556
a) La provincia de Buenos Aires	556
b) La justicia nacional.....	556
c) La justicia de la Ciudad de Buenos Aires	557
2. Medidas cautelares y tutelas preventivas	558
a) Diferencias	558
b) Las medidas cautelares	560
c) La acción preventiva	563
3. La sentencia individual.....	565
a) Alcances	566
b) La imposición de daños punitivos	566
4. Efectos del recurso de apelación de la sentencia definitiva	571
a) En la justicia nacional	571
b) En la justicia de las relaciones de consumo de la CABA	571
c) En la provincia de Buenos Aires	571
5. Las medidas de aseguramiento del cumplimiento de la sentencia...	571
IV. Los procesos colectivos de consumo	572
1. Introducción	572
2. Diferencias entre derechos individuales y derechos colectivos.....	572
3. La tutela de los derechos individuales homogéneos	573
a) Legitimación y representación.....	573
b) Requisitos de admisibilidad	575
c) Falta de necesidad de mediación previa	576
d) La acción protectora de intereses colectivos promovidas por individuos en el Código para la Justicia de Rela- ciones de Consumo de la CABA	577
e) Publicidad y registro de las acciones colectivas.....	578
f) Derecho de <i>opt-out</i>	579
g) Alcances de la sentencia	579
4. La tutela de los derechos colectivos.....	579
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega	580

CAPÍTULO XXXVIII

ARBITRAJE DE CONSUMO

I. Introducción	581
II. Nociones básicas de arbitraje.....	582
1. Concepto y elementos característicos	582
a) Carácter voluntario.....	582
b) Intervención de un tercero independiente e imparcial elegido por o para las partes y que no forma parte de ningún poder u órgano del Estado	582
c) Adversarial y de carácter adjudicatorio	583
d) Decisión obligatoria y final	584
2. Evolución y ventajas	585
a) Celeridad	585
b) Informalidad y flexibilidad	585
c) Posibilidad de nombrar árbitros expertos en la materia a decidir	585
d) Confidencialidad.....	586
e) Costos	586
III. El arbitraje en las relaciones de consumo.....	586
1. Noción.....	586
2. Perspectiva comparada.....	587
a) Prohibición total.....	587
b) Admisión irrestricta	588
c) Admisión limitada.....	588
IV. Antecedentes del arbitraje de consumo en la Argentina.....	591
V. Características del Sistema Nacional de Arbitraje de Consumo.....	593
1. Notas características	593
2. Autoridad de aplicación	594
3. Causas comprendidas y excluidas	594
4. El acuerdo arbitral: acuerdo <i>ad hoc</i> y oferta pública de adhesión al sistema nacional de arbitraje de consumo	595
5. El tribunal arbitral	597
6. Notificaciones y prueba.....	599
7. El procedimiento.....	600
a) Tribunales colegiados de amigables compondores	601
b) Tribunal unipersonal.....	602

c) Arbitraje de derecho.....	602
8. Laudo y recursos.....	603
9. El arbitraje electrónico.....	603
10. El Sistema Nacional de Arbitraje de Consumo ante el consumidor inmobiliario.....	605
VI. Otros modelos de arbitraje institucional.....	605
1. Tribunal de Arbitraje del Colegio de Escribanos.....	606
2. Cámara Argentina de Fideicomisos y Fondos de Inversión Directa en Actividades Productivas, Centro de Mediación y Arbitraje Comercial de la Cámara Argentina de Comercio y Servicios...	607
3. Balance.....	609
VII. La arbitrabilidad de las cuestiones de consumo en el Código Civil y Comercial.....	609
1. El art. 1651, inc. c) del Código Civil y Comercial.....	609
2. Una interpretación posible.....	610
3. Una interpretación deseable.....	611
4. Una reforma necesaria.....	612
VIII. Conclusión.....	615
Opinión de Ignacio E. Alterini y María Valentina Aicega.....	616

SECCIÓN VIII SISTEMATIZACIÓN JURISPRUDENCIAL

I. Consumidores y actividad inmobiliaria.....	619
1. Calificación de la posición de consumidor inmobiliario.....	619
a) Distintos criterios.....	619
b) Clases.....	620
c) Regulación e importancia del consumidor inmobiliario.....	620
d) Inclusiones.....	621
e) Exclusiones.....	623
2. Calificación de la posición de proveedor inmobiliario.....	624
a) Intrascendencia del carácter de la persona del proveedor.....	624
b) Alcances de la prestación de servicios profesionales.....	625
c) Constructor.....	625
d) Inmobiliaria.....	626
e) Entidades financieras.....	627
3. Empresario como consumidor inmobiliario.....	628
a) Admisión de la categoría.....	628

b) Criterio que postula que la persona jurídica no puede calificar como consumidor	630
c) Postura que afirma que las personas jurídicas sí pueden integrar la posición de consumidor	630
d) Quid de la destinación mixta de lo adquirido	631
e) Exclusiones especiales	631
4. Reglas, valores y principios tutelares del consumidor inmobiliario ...	632
a) Interpretación, integración y aplicación más favorable al consumidor.....	632
b) Orden público involucrado	635
c) Acceso al consumo	636
d) Progresividad.....	637
5. Protecciones genéricas y especiales del inmueble destinado a vivienda	637
a) Generalidades	637
b) Afectación a vivienda.....	638
II. Estructuraciones jurídicas para los desarrollos inmobiliarios	640
1. Propiedad horizontal.....	640
a) Constitución	640
b) Reglamento de propiedad horizontal	641
c) Objeto	645
d) Consorcio	651
e) Facultades y deberes del titular	656
f) Asamblea	669
g) Administrador	671
h) Gastos	672
i) Obras nuevas.....	674
2. Conjuntos inmobiliarios en sentido estricto con anterioridad al Código Civil y Comercial.....	675
a) Estructurados como derechos personales	675
b) Organizados como derechos reales	676
c) Régimen jurídico plural.....	676
d) Quid de la resolución de dominio sobre el lote	677
3. Situación de los conjuntos inmobiliarios en sentido estricto con la entrada en vigor del Código Civil y Comercial.....	677
a) Alcances de la adecuación de los conjuntos preexistentes a la propiedad horizontal	677
b) Conjuntos inmobiliarios constituidos con posterioridad a la entrada en vigor del Código Civil y Comercial	680

4. Contrato de fideicomiso como vehículo de emprendimientos inmobiliarios.....	680
a) Generalidades	680
b) Hipótesis de conexidad contractual	681
c) Patrimonio de afectación.....	682
d) Fiduciante.....	683
e) Fiduciario.....	683
f) Beneficiario.....	688
g) El fideicomiso y las ineficacias concursales.....	689
h) Liquidación	689
5. Contrato de obra y protección del consumidor	690
a) Calificación como contrato de consumo.....	690
b) Obras deficientes	690
c) Responsabilidad del director de la obra	692
6. Aseguramientos en los desarrollos inmobiliarios para el consumo	692
a) Generalidades	692
b) Constructor asegurado	695
c) Seguro de incendio	698
d) Seguro contra robo	702
III. Comercialización de inmuebles.....	703
1. Información y aspectos publicitarios en la comercialización.....	703
a) Fundamento y proyecciones.....	703
b) Obligación del proveedor	704
c) Insatisfacción del deber de información y vicio de la voluntad.....	704
d) Forma	705
e) Publicidad engañosa.....	705
f) Hipótesis de inejecución del deber de información.....	705
g) Reclamaciones improcedentes.....	708
h) Alcances del deber de responder	708
2. Trato digno y equitativo en materia inmobiliaria	709
3. Intermediación en negocios inmobiliarios	710
a) Alcances del derecho de consumo	710
b) Corretaje	710
c) Autorización de venta	711
d) Reserva	719
e) Señal	722
f) Contrato para persona a designar (la denominada “compra en comisión”)	725

4. Formación progresiva del contrato: tratativas y oferta	727
a) Gravitación del deber de información en las tratativas.....	727
b) Pauta de conducta	728
c) Proyectos inmobiliarios no concretados	728
d) Efectos de la publicidad	729
e) Responsabilidad precontractual	730
5. Contratos por adhesión. Cláusulas abusivas y su casuística	731
a) Concepto	731
b) Interpretación en favor del consumidor adherente	731
c) ¿Presunción de ignorancia “legítima”?	732
d) Cláusulas abusivas.....	732
6. Implicancias de la conexidad en la contratación inmobiliaria de consumo	736
7. Contratación celebrada fuera de los establecimientos. Contratos a distancia	737
8. Boleto de compraventa.....	737
a) Naturaleza jurídica	737
b) Régimen jurídico	739
c) Recibo de posesión y vicios aparentes	744
d) Resolución.....	744
e) Cesión	748
9. Designación, función y responsabilidad del escribano interviniente.....	753
a) Naturaleza de la función notarial.....	753
b) Importancia de la función notarial.....	755
c) Fe pública notarial	756
d) Algunos deberes de conducta	758
e) La tarea documentadora del escribano.....	760
f) El escribano no está alcanzado por el derecho de consumo...	760
g) Designación para autorizar el acto.....	760
h) Responsabilidad del escribano	763
10. Financiamiento al consumidor. Garantías	784
a) Operaciones de crédito	784
b) Pagaré de consumo	788
c) Créditos UVA.....	799
d) Cooperativa de vivienda	802
e) Círculo de ahorro.....	803
f) Fideicomiso en garantía	804
g) <i>Sale and lease back</i>	805

h) Movilización del crédito hipotecario.....	806
IV. Contratos inmobiliarios de consumo: aspectos especiales	811
1. Compraventa inmobiliaria	811
a) Generalidades	811
2. Fideicomiso: posiciones del beneficiario y del fideicomisario consu- midores.....	817
3. <i>Leasing</i> : regulación especial para el tomador consumidor.....	818
a) Generalidades	818
b) Situación jurídica del tomador	819
4. Locatario consumidor	822
5. Contratos fuente de derechos reales de garantía	822
V. Situaciones jurídico reales derivadas	824
1. Relaciones jurídicas de consumo en el marco del derecho real de condominio y ante el consorcio de hecho y el derecho real de propiedad horizontal	824
a) Consorcio de hecho	824
b) El consorcio consumidor	825
c) Administrador.....	825
2. Relaciones jurídicas de consumo ante los conjuntos inmobiliarios como especie.....	829
a) Generalidades	829
b) Relación entre el administrador y los propietarios	829
c) Expensas	830
d) El consorcio y la seguridad de los habitantes	830
e) Relación entre los propietarios y el prestador de servicio de vigilancia	830
3. Relaciones jurídicas de consumo en el tiempo compartido	830
a) Contrato de consumo	830
b) Violación del deber de información	831
c) Deber de responder del administrador.....	831
d) Alcances de la responsabilidad del art. 40 de la ley 24.240..	832
e) Responsabilidad por apariencia	832
f) Nulidad de la cláusula que prorroga la competencia.....	832
4. Relaciones jurídicas de consumo en el cementerio privado.....	833
VI. Otras tutelas del consumidor inmobiliario.....	833
1. Alcances del deber de prevenir los daños.....	833
a) Funciones de la responsabilidad civil	833
b) Finalidad de la prevención	834
c) Exigencia de conducta antijurídica	834

d) Sujetos que deben prevenir	834
e) Articulación procesal	835
f) Casuística	835
2. Tutela del crédito: régimen especial del deber de responder por los daños causados al consumidor	837
a) Facultades del consumidor ante el incumplimiento del pro- veedor.....	837
b) Supuestos de responsabilidad “solidaria” (art. 40, ley 24.240).....	839
c) Daño directo	843
3. Sanción pecuniaria disuasiva.....	844
a) Generalidades	844
b) No basta con el mero incumplimiento	846
c) Es preciso que medie una conducta subjetivamente repro- chable	846
d) Quid de la necesidad de que medie daño para su imposición	847
4. Gravitación de la obligación de seguridad.....	848
5. Estatuto particular de la obligación de saneamiento: vicios ocultos ...	849
a) El art. 18 de la ley 24.240 también es aplicable a inmuebles ...	849
b) Intrascendencia de la cognoscibilidad del vicio por el con- sumidor	849
c) Subsistencia del reclamo de daños.....	850
d) Casuística	850
VII. Solución de controversias	851
1. Principios	851
a) Proceso	851
b) Beneficio de gratuidad	855
c) Prueba	864
d) Representación procesal	867
2. Mediación.....	867
a) Finalidad	867
b) Interacciones con las conciliaciones administrativas.....	868
c) Las asociaciones de consumidores no deben cumplir con la mediación prejudicial.....	869
d) Las asociaciones de consumidores deben satisfacer la mediación prejudicial.....	870
e) Insatisfacción de lo acordado y daños punitivos.....	872
3. Procesos administrativos	872
a) Competencia para determinar el procedimiento.....	872

b) Inobservancia del procedimiento.....	872
c) Difusión de la sanción.....	873
d) Necesidad de integrar el monto de la multa para recurrirla..	874
e) Sustanciación del recurso contra la decisión administrativa..	875
f) Innecesariedad de acreditar un perjuicio.....	875
g) Independencia con la acción civil	876
h) Multas revocadas o disminuidas	876
i) Multa por inasistencia a la conciliación	877
j) Prescripción	878
4. Tutela judicial colectiva.....	878
a) Improcedencia de transformación de una acción individual en una colectiva	878
b) Acción colectiva.....	879
c) Arbitraje de consumo.....	884