

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**

C7690  
154 949

# 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 Comercial. 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>quanti 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 conservación 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 adquirentes.....	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) Gastos generados 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) Gastos 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  
EMPREDIMIENTOS 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 fideicomitados 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 consumibles.....	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>punktation</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

**IMPLICANCIAS 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 Consumidor.....	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 consumo 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 fideicomiso financiero inmobiliario con oferta pública de valores fiduciarios.....	716
a) Noción de fideicomiso financiero .....	716
b) Marco legal y caracterización del fideicomiso 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 prehorizontalidad .....	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 consumidores 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 beneficiarios y fideicomisarios .....	826
IV. Derechos y obligaciones del beneficiario y fideicomisario consumidores .....	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 fideicomitados 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