

## Prescripción: vicios redhibitorios: compraventa de inmuebles; art. 18 de la ley de defensa del consumidor; inaplicabilidad. Derechos del consumidor: aplicación: compraventa inmobiliaria; límites\*

### Doctrina:

- 1) *En la doctrina y en el derecho comparado, no siempre las operaciones de compraventa inmobiliaria son encuadradas en la normativa aplicable a la protección del consumidor, a menudo dirigida a las relaciones jurídicas de menor cuantía económica; empero, la ley argentina de defensa del consumidor, en su art. 1º, inc. c) incluye a los adquirentes de inmuebles nuevos destinados a vivienda, incluso los lotes de terreno adquiridos con mismo fin, cuando la oferta sea pública y dirigida a persona indeterminada. Sin embargo, esta inclusión, un tanto particular, obliga a ser cauteloso al decidir qué normas son aplicables a los supuestos bajo juzgamiento, particularmente si se advierte que son numerosos los preceptos contenidos en la ley que en modo alguno pueden considerarse tengan por finalidad reglar la compraventa inmobiliaria.*
- 2) *No pocas disposiciones de la ley de defensa del consumidor pueden considerarse totalmente ajenas a la compraventa inmobiliaria, de modo que no pueden considerarse sustitutivas de las disposiciones pertinentes del Código Civil (en el caso de autos, la actora que aduce la existencia de vicios en la cosa vendida hizo mérito del art. 18 de la ley de defensa del consumidor).*
- 3) *El art. 18 de la ley de defensa del*

*consumidor se encuentra incluido en las disposiciones que integran el capítulo IV de la referida ley, que se refiere a “Cosas muebles no consumibles”, razón por la cual resulta inaplicable en la causa que se demanda por vicios redhibitorios derivados de un contrato de compraventa inmobiliaria. Súmese a ello que, incluso, se ha señalado que ante la falta de previsión en la ley de previsiones relativas a los bienes inmuebles, sin una adecuada coordinación con las normas vigentes del Código Civil y leyes especiales, el art. 1º, inc. c) de la ley 24240 no resulta operativo.*

- 4) *Así como la ley de defensa del consumidor no contiene una regulación completa de los actos que puedan dar nacimiento a un contrato para consumo según sus previsiones, sino que trata de corregir y evitar los abusos a que podría dar lugar la aplicación de la legislación ordinaria general preexistente, sus normas son correctoras, complementarias o integradoras para el supuesto especial de tener que aplicarse al contrato para consumo y no sustitutivas de la regulación general contenida en los códigos y demás legislación vigente. M. M. F. L.*

Cámara Nacional Civil, Sala I, julio 18 de 2003. Autos: “Sanz, Sonia Mónica c. Del Plata Propiedades S. A. s/vicios redhibitorios”.

\*Publicado en *El Derecho* del 25/2/2004, fallo 52.613.