

# La reforma de la Ley de Derechos del Consumidor y la actividad inmobiliaria\*

María T. Acquarone y Ricardo L. Rocca

La Ley 26.361 que reforma la 24.240 de Defensa de los Derechos de los Consumidores amplía el objeto de la misma e incluye toda clase de inmuebles. El régimen anterior se refería solo a los inmuebles cuando estos fueran nuevos y se destinaran a vivienda; la reforma incorpora toda clase de inmuebles tanto nuevos como usados y con cualquier destino, lo cual significa que todo contrato que tenga por objeto bienes inmuebles de todo tipo está incluido. Si bien a simple vista parece una reforma importante, desde otro punto de vista, al considerar que hay contrato de consumo cuando las partes sean por un lado un consumidor –el adquirente o locatario– pero por la otra un profesional, es decir, el proveedor de cosas o servicios que sean personas físicas o jurídicas de naturaleza pública o privada que en forma profesional o aun ocasionalmente importen, distribuyan o comercialicen cosas o presten servicios a consumidores o usuarios no se ha ampliado tanto el espectro. Ello es así porque estas empresas en el mercado generalmente son las que comercializan inmuebles nuevos. Por ello, hemos hecho la comparación con el boleto que se requiere para la comercialización de los departamentos en construcción que ya requería la Ley 19.724, para observar que lo que la Ley 26.361 requiere, en su mayor parte, ya era requerido para estos contratos.

No obstante, entendemos que es aplicable a todos los inmuebles destinados a oficinas, locales comerciales, *apart-hotels* y otros inmuebles y también no solo a los contratos de compraventa sino también a los de locación. En todos estos casos ya se había modificado el régimen de la oferta del Código Civil por la Ley 24.240, ya que puede ser a persona indeterminada y resulta vinculante, incorporándose también a este régimen los bienes inmuebles.

\* El presente trabajo fue distribuido entre los asistentes al LV Seminario teórico-práctico Laureano Arturo Moreira, organizado por la Academia Nacional del Notariado los días 12 y 13 de junio de 2008.

## Boleto de compraventa

### *Proemio*

Buenos Aires, [...].

ENTRE [...], en adelante llamada LA VENDEDORA; y por la otra parte [...], en adelante llamada EL COMPRADOR, se conviene en celebrar el presente boleto de compraventa sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones.

En el artículo 13 de la Ley 19.724 dice que los contratos de enajenación o adjudicación deben contener: a) Los siguientes datos de las partes:

I. Cuando se tratase de personas de existencia visible su nombre domicilio estado civil nacionalidad y numero de documento de identidad;

II. Cuando se tratase de personas jurídicas la razón social o denominación y el domicilio acreditándose la existencia de la entidad su inscripción en el registro público de comercio cuando fuere exigible y la representación de quienes comparecieren por ella.

De manera que en el proemio del contrato se deben consignar estos datos. Por su parte, la Ley 26.361 establece en el artículo 10 todo lo que debe consignar el documento de venta tanto sea de cosas muebles o inmuebles. A lo largo de nuestros comentarios iremos enumerando todos los incisos de este artículo que hay que completar. En el inciso b, nombre y domicilio del vendedor.

### CONSIDERANDO

Que la vendedora es propietaria del inmueble edificado en la parcela [...] de la Ciudad de Buenos Aires que se encuentra en construcción, compuesto por los lotes 1-[...] de la Manzana [...] cuyo dominio corresponde a la vendedora por compra efectuada según escritura de fecha [...] por ante el escribano [...] al folio [...] del Registro Notarial N° [...] a su cargo, e inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble en la matrícula FR [...]. Que la propietaria del inmueble realiza la edificación con la finalidad de dividirlo en Propiedad Horizontal con la empresa Constructora [...] o por cuenta propia.

La Ley 19.724 no establece ninguna especificación al respecto; la Ley 26.361, artículo 10, inciso c: Nombre y domicilio del fabricante.

Que como ha resuelto comercializarlo antes de la división en Propiedad Horizontal afectó el inmueble al régimen de la Ley 19.724, por escritura de fecha [...] pasada al folio [...] ante la escribana [...] en el Registro [...] de la Capital Federal a su cargo, la que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble el [...]. Deciden celebrar el siguiente contrato:

PRIMERA: LA VENDEDORA VENDE al COMPRADOR y este compra una UNIDAD FUNCIONAL destinada a vivienda y una UNIDAD COMPLEMENTARIA destinada a cochera, ubicadas en el plano de prehorizontalidad que se encuentra agregado a la escritura de afectación al régimen folio [...] ya citado en los pisos [...] letra [...] y la cochera a designar por la parte vendedora, que forman parte del edificio sito en la [...] de esta Capital Federal, edificio denominado [...] cuyo porcentual aproximado, conforme al proyecto de reglamento de copropiedad es del [...] por ciento. Las unidades se encuentran en estado de construcción y serán terminadas por cuenta de la vendedora. Conforme al pliego de condiciones que se firma por separado como parte integrante del presente boleto. La venta es *ad corpus* y las medidas e identificaciones definitivas resultarán del plano aprobado para la división horizontal. La COMPRADORA declara tener conocimiento acerca de la naturaleza, calidad e índole de los trabajos a realizarse hasta la total terminación de la obra, los que al ser también descriptos en el pliego anexo al presente acepta de total conformidad, conviniéndose que las medidas y características de la unidad o las unidades, son provisorias y podrán sufrir las modificaciones que razonablemente imponga la marcha de la obra o que fueren razonablemente dispuestas por la dirección de la misma o por los organismos competentes. Las medidas estimativamente indicadas podrán ser afectadas en más o menos un cinco por ciento (5%) al cabo de la construcción y se considerarán definitivas las que dentro de dichos parámetros, resulten del plano de subdivisión de Propiedad Horizontal. Se deja constancia que el porcentual asignado a la unidad de referencia se halla sujeto a reajustes definitivos.

La Ley 19.724, en su artículo 13, inciso b, establece los datos correspondientes al dominio de lo enajenado con las constancias de su inscripción. c) Constancia de la escritura de afectación, de su anotación y de que en poder del escribano obra copia simple certificada para el adquirente, d) La individualización y características de la unidad enajenada, su ubicación y el porcentual estimado que se asigne a ella [...].

La Ley 26.361, en su artículo 10, inciso a, la descripción y especificación del bien.

SEGUNDA: PRECIO: El precio total y definitivo fijado para esta compraventa es de [...] DÓLARES ESTADOUNIDENSES, (USD [...]) que el comprador se compromete a abonar de la siguiente forma:

- 1) [...] dólares estadounidenses (USD [...]) las vendedoras declaran haberlas recibido antes de este acto, a cuenta de precio y como principio de ejecución, sirviendo el presente de suficiente recibo.
- 2) La cantidad de [...] dólares estadounidenses (USD [...]) la compradora se compromete a abonarlo en seis cuotas de [...].
- 3) La cantidad de [...] en el momento de recibir la posesión de las unidades que en este acto adquiere.
- 4) El saldo, o sea la suma de [...], se compromete a abonarlo en el momento de celebrar la respectiva escritura pública.

Serán DEPOSITADOS por LA COMPRADORA en la cuenta de Caja de Ahorro en dólares n° [...], perteneciente a la VENDEDORA en el BANCO [...] en los plazos estipulados por lo que todos los términos del presente boleto en cuanto a las obligaciones que el mismo genera, están sujetos a la condición suspensiva de la transferencia aludida precedentemente. La mora se produce por el mero vencimiento del plazo, sin necesidad de notificación ni interpelación previa, de forma tal que de no ingresar los fondos, en las fechas estipuladas el presente carecerá de toda virtualidad y las unidades objeto del mismo serán de libre disponibilidad por parte de la VENDEDORA, sin facultad a reclamo alguno.

La Ley 19.724, en su artículo 13, inciso e: “Forma de pago del precio y cuando el saldo adeudado fuere en cuotas, el número de ellas y si son documentadas total o parcialmente en pagarés u otros títulos de crédito [...]”. La Ley 26.361, artículo 10, inciso f: “El precio y condiciones de pago”.

TERCERO: CONDICIONES DE LOS PAGOS: El presente deber ser pagado exclusivamente en dólares estadounidenses. Para el caso que le fuera imposible a la parte compradora la obtención de dicha moneda, la parte vendedora podrá exigir la cantidad de pesos necesarios para adquirir esa cantidad en el mercado de la Ciudad de Buenos Aires, según cotización que para esa moneda tenga el Banco de la Nación Argentina, o casas de cambio de reconocido prestigio en plaza del día del pago. La parte vendedora podrá optar por la cotización que resultare mayor. Si por

cualquier circunstancia no hubiera libre acceso a la moneda norteamericana se tomar el valor del dólar estadounidense con relación al peso en el mercado de Nueva York o Montevideo.

Si la venta fuera al costo, habría que especificar claramente, según la Ley 26.361, artículo 10, inciso g, los costos adicionales, especificando precio final a pagar por el adquirente.

CUARTA: OBLIGACIONES DE LA PARTE COMPRADORA. EL COMPRADOR será propietario exclusivo de las unidades que adquiere y copropietaria de las cosas comunes, obligándose a realizar y cumplir los recaudos que la Ley 13.512 y decretos reglamentarios, como así también lo estipulado en el proyecto de Reglamento del Consorcio de Copropietarios, que manifiesta conocer y aceptar.

Los gastos, impuestos y honorarios que origine la escrituración del Reglamento de Copropiedad como así también los derivados de los planos correspondientes para su anotación en el Registro de la Propiedad, serán abonados por LA COMPRADORA, en proporción al porcentual que le correspondiere a la unidad, en el acto de otorgarse la correspondiente escritura.

Los gastos, impuestos y honorarios que genere la escritura de venta, serán a cargo de LA COMPRADORA, incluso los que pudieran corresponder normalmente a LA VENDEDORA. También serán a cargo de LA COMPRADORA los impuestos, tasas, contribuciones y expensas respecto de su unidad, a partir de la entrega de la posesión del bien, aclarándose que para el caso de venta o cesión de derechos regir lo especificado por el artículo 17 de la Ley 13.512. La participación de LA COMPRADORA en las expensas comunes, o sea, sus obligaciones con relación a los demás propietarios, es la que se establece para el pago de las expensas comunes en el proyecto de Reglamento de Copropiedad y administración y que es para la unidad funcional [...] y para la cochera [...].

LA COMPRADORA debe cumplir con todas las obligaciones asumidas en el presente contrato, en el domicilio establecido por LA VENDEDORA, o en el domicilio que LA VENDEDORA indique a LA COMPRADORA en forma fehaciente, dentro de esta ciudad.

Ley 19.724, artículo 14:

[...] Las cláusulas que establezcan limitaciones de responsabilidad, facultades de rescindir o resolver el contrato sin previa co-

municación o intimación o suspender su ejecución o la de la obra o sanciones a cargo del otro contratante caducidades limitaciones a las facultades de oponer excepciones, cláusulas compromisorias o de prórroga de la jurisdicción judicial [...].

Ley 26.361, artículo 10, inciso g: los costos adicionales, especificando el precio final a pagar por el adquirente.

QUINTA: ESCRITURACIÓN: La vendedora se obliga a escriturar a favor de la compradora en base a títulos perfectos libres de todo gravamen y con los impuestos tasas y contribuciones al día. La escribanía designada por el vendedor es [...] con oficinas en [...] queda designada para la firma de la escritura de compraventa; firma e inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración. La COMPRADORA abonará los gastos y honorarios de la compra, según corresponda, y también según corresponda los gastos y honorarios de la escritura de Reglamento de Copropiedad y Administración. En caso de corresponder, la COMPRADORA abonará la totalidad del Impuesto de Sellos, y cualquier otro creado o a crearse a la fecha de escrituración.

Al firmarse la escritura de la UNIDAD, y como condición necesaria e imprescindible, la COMPRADORA deber satisfacer al VENDEDOR hasta el 0,50 % del precio de venta, destinado a la formación del fondo de reserva para la administración del Consorcio, suma que no devengará interés alguno, ni ser imputable al pago de expensas atrasadas. Asimismo, deber abonarse hasta el 0,50 % en concepto de anticipo para expensas comunes.

SEXTA: POSESIÓN: La posesión será entregada a la COMPRADORA en el mes de [...] de [...] o una vez alcanzado el estado de construcción que permita al libre acceso y la habitabilidad de la unidad, aunque estuvieran pendientes algunos detalles de terminación en partes comunes del edificio, lo que no podrá ocurrir luego del [...]. Al otorgarse la posesión conforme arriba descrito, deberá abonar la COMPRADORA el importe consignado en la cláusula 2 d. La recepción de la posesión en estas condiciones es obligatoria para la parte COMPRADORA y ello no implicará renuncia alguna a su derecho a reclamar esas terminaciones en un todo de acuerdo al pliego de condiciones firmado.

Recibida la notificación con DIEZ DÍAS de antelación, la COMPRADORA debe tomar posesión. Los plazos de entrega de la posesión previstos en la presente cláusula serán cumplidos salvo huelgas en los gremios de la construcción y/o fuerza mayor o de casos fortuitos. Se conviene asimismo un plazo de gracia a favor de la vendedora por otros ciento ochenta días (180) días, los que

habrán de contarse desde el [...], venciendo indefectiblemente el día [...].

SÉPTIMA: MODIFICACIONES: Toda modificación de la estructura interna en la UNIDAD en la distribución, calidad y gusto de sus materiales, que LA COMPRADORA desee realizar en la UNIDAD que adquiere, tendrá que efectuarse con posterioridad a la escrituración por cuenta de LA COMPRADORA y de acuerdo a las disposiciones de la Ley 13.512 y Reglamento de Copropiedad.

OCTAVA: DESTINO DE LOS DEPARTAMENTOS: La UNIDAD [...] debe ser destinada a vivienda y/o apto profesional (que no implique enfermedades infecto-contagiosas), en las condiciones que surjan del Reglamento de Copropiedad y en todo de acuerdo con el mismo.

NOVENA: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD: La redacción del Reglamento de Copropiedad y Administración será realizada por LA VENDEDORA quien nombrará también al escribano ante el cual será otorgada la respectiva escritura. Queda reservado a LA VENDEDORA el derecho de designar administrador del consorcio LA COMPRADORA se obliga a aceptar el Reglamento de Copropiedad y Administración definitivo, que rija el inmueble, como así también a cumplirlo y a aceptar el porcentual que se le asigne para el pago de expensas.

DÉCIMA: CESIÓN DEL BOLETO: Los derechos y obligaciones emergentes de este contrato podrán ser cedidos únicamente con la conformidad de LA VENDEDORA. Mientras LA VENDEDORA no preste su conformidad con la cesión, LA COMPRADORA no quedará liberada respecto de sus obligaciones con LA VENDEDORA, asumidas en el presente contrato.

En prueba de conformidad, se firman DOS (2) ejemplares de igual tenor ya un solo efecto en el lugar y fecha indicados al comienzo del presente.

La Ley 19.724 no establece cantidad de ejemplares que deben extenderse por lo que rigen las reglas del Código Civil respecto de las formalidades de los instrumentos privados, sin más exigencias.

La Ley 26.361, en cambio, en el artículo 10, dice especialmente que deben redactarse tantos ejemplares como partes integren la relación contractual y suscribirse a un solo efecto.

CLÁUSULA ESPECIAL: I. DOMICILIO ESPECIAL. JURISDICCIÓN: En los domicilios indicados en el punto I del boleto de compraventa, se tendrán por válidas todas las notificaciones,

intimaciones, requerimientos, protestos y cuantas diligencias sea necesario realizar. Tales domicilios surtirán todos los efectos legales, judiciales o extrajudiciales, vinculados con este contrato, hasta que sean sustituidos por otros, en el radio de la Ciudad de Buenos Aires, a cuyos fines ser menester notificar en forma fehaciente a las partes contratantes. En el supuesto que LA COMPRADORA se mudare del domicilio especialmente constituido indicado, o no existiere el edificio o finca, o quedare deshabitado o desapareciere, o se alterase o suprimiere su numeración o nombre de la calle o piso o departamento, o por cualquier otro motivo no fuere recibida la correspondencia que allí se remita y no se constituya un nuevo domicilio, se tendrán por válidas las comunicaciones que se cursaren por carta documento, certificada o telegrama, con la constancia del correo del motivo por el cual la pieza postal no llegó a destino. Sin perjuicio de ello, LA VENDEDORA podrá optar por certificar dicha circunstancia por otro medio fehaciente. Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Capital Federal. Se deja constancia que LA COMPRADORA acepta expresamente la presente cláusula, la cual ha sido leída y ratificada por el mismo.

El artículo 14 de la Ley 19.724 dice que las cláusulas como la prórroga de jurisdicción judicial así como otros supuestos solo tendrán efecto si son expresamente aceptadas por el adquirente en cláusula especial firmada por esta.

La Ley 26.361 establece en el artículo 10 que, cuando se incluyan cláusulas adicionales a las aquí indicadas o exigibles en virtud de lo previsto en esta ley, aquellas deberán ser escritas en letra destacada y suscritas por ambas partes.

CLÁUSULA ESPECIAL II: FALLECIMIENTO DE LA COMPRADORA: Para el caso de fallecimiento de LA COMPRADORA, sus herederos deberán unificar personería dentro de los treinta (30) días de producido el deceso y dar cumplimiento a todas y cada una de las cláusulas del presente contrato de compraventa. Si no se realiza la unificación en el plazo fijado y no se cumplieran las condiciones estipuladas, se aplicará LA CLÁUSULA ESPECIAL V. Se deja constancia de que LA COMPRADORA acepta expresamente la presente cláusula, la cual ha sido leída y ratificada por el mismo.

CLÁUSULA ESPECIAL III: INCUMPLIMIENTO. PACTO COMISORIO: V.1. En el supuesto que la compradora no efectúe los pagos contemplados en el contrato en los plazos previstos o no concurra a otorgar la escritura traslativa de dominio cuando fue-



re citado al efecto, o no cumpliere con cualquiera de sus restantes obligaciones en tiempo oportuno, sin necesidad de interpelación previa alguna, la vendedora podrá optar por: a) exigir el cumplimiento, o b) dar por resuelto el contrato siendo suficiente al efecto que le comunique al comprador en forma fehaciente su voluntad de resolver. Si la vendedora hubiere optado por exigir el cumplimiento, podrá en cualquier momento anterior al efectivo, real e íntegro cumplimiento de sus obligaciones por parte del comprador, optar por resolver el contrato.

V.2. En el supuesto previsto en el punto anterior la vendedora tendrá derecho a reclamar y el comprador deber pagar: a) las obligaciones pendientes; b) un interés del [...] % anual, capitalizable mensualmente, sobre el importe de cualquier deuda exigible, que se computar desde la fecha de vencimiento o exigibilidad de la obligación de que se trate; c) Los rubros que se hayan estipulado en el contrato, como a cargo del comprador; d) Cualquier daño o perjuicio que experimente la vendedora como consecuencia del incumplimiento; e) Si el comprador hubiere recibido la tenencia o posesión de la unidad antes de la escrituración pertinente, adicionalmente deber pagar una multa diaria equivalente al 0,1 % del precio pactado.

V.3. Si el comprador se atrasare en el pago de dos o más cuotas, la vendedora podrá dar por vencidos los plazos previstos en la cláusula tercera, en cuyo caso se tornará exigible el saldo total adeudado en concepto de precio.

V.4. En el supuesto previsto en el punto V.1.b., la vendedora tendrá derecho a reclamar y el comprador deberá pagar los importes que se especifican a continuación:

V.4.1. Si el comprador hubiere abonado más del 25 % del precio pactado, perderá el porcentaje indicado. La diferencia entre el 25 % aludido y el importe total abonado será restituido por la vendedora al comprador dentro del plazo de seis meses de operada la resolución. Sin perjuicio de ello, en el supuesto de que la vendedora demuestre haber experimentado un daño mayor, el mismo deberá ser indemnizado por el comprador.

V.4.2. Adicionalmente a lo previsto en el punto V.4.1. precedente, deberá restituir la posesión a la vendedora, dentro del plazo de diez días corridos de operada la resolución. En caso contrario, deberá abonar una multa diaria equivalente al uno por mil del precio pactado. Sin perjuicio de ello, en el supuesto de que la vendedora demuestre haber experimentado un daño mayor, el mismo deberá ser indemnizado por el comprador.

V.4.3. Respecto de las sumas que adeude el comprador, como consecuencia de lo previsto en los puntos precedentes, ser aplicable el punto V.2., apartados b y c.

V.5. En razón de que la eventual resolución del presente contrato deber ser inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble el comprador otorga poder especial irrevocable a favor de la vendedora, para que a solo requerimiento de la vendedora y sin asumir responsabilidad alguna, sin perjuicio de los derechos que el comprador estime tener contra la vendedora, suscriba el correspondiente instrumento dando por resuelto el presente contrato a los fines de la inscripción mencionada. El poder aludido es irrevocable por el plazo de diez años.

Una vez resuelto el presente contrato, aunque no se hubiere inscripto la resolución, la vendedora queda facultada para disponer libremente de la unidad, sin perjuicio de los derechos que el comprador tenga a ejercer contra la vendedora.

V.6. Si la que no cumpliera fuera la parte vendedora, la parte compradora podrá a su sola opción: a) Declarar rescindida la presente operación, solicitando el reintegro de lo abonado a cuenta de precio, más cinco veces, en concepto de indemnización, como cláusula penal, dentro de las 48 horas de haber notificado la decisión, corriendo a partir de entonces el tres por ciento de interés mensual, por todo el tiempo que dure el retardo; o b) Exigir el cumplimiento del presente contrato, con más una multa diaria de cien dólares estadounidenses, en concepto de cláusula penal, que podrá descontar del saldo de precio a abonar.

La Ley 19.724 establece, en el artículo 14, que “Las cláusulas que establezcan limitaciones de responsabilidad, facultades de rescindir o resolver el contrato sin previa comunicación o intimación solo tendrán efecto si son expresamente aceptadas por el adquirente en cláusula especial, firmadas por este. Por lo tanto, la facultad de resolver en virtud de un pacto comisorio debe estar en cláusula separada y ser firmada por el comprador.

Cuando se incluyan cláusulas adicionales a las aquí indicadas o exigibles en virtud de lo previsto en esta ley aquellas deberán ser escritas en letra destacada y suscritas por ambas partes.

Se deja constancia de que el comprador acepta expresamente todas las cláusulas precedentes, las que han sido leídas y ratificadas por el mismo.