

## Defensa del consumidor

Compraventa de inmueble en construcción. Oferta. Publicidad. Modificaciones a la oferta. Aceptación. Defensa del consumidor. Responsabilidad del franquiciante por incumplimiento del franquiciado en la calidad del producto.

- CNCiv., Sala M, 9/3/2011, "De la Vega, Juan Carlos y otro c/ Torre La Plata SA y otros". (Publicado en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, año LXXV, n° 131, 13/7/2011, fallo 115599).

**Hechos:** los compradores de un departamento iniciaron demanda por daños y perjuicios ocasionados por la diferencia de superficie del inmueble entre lo promocionado en los anuncios publicitarios al momento de su construcción y los metros que presentó la unidad una vez finalizada la obra. El juez de primera instancia rechazó la demanda, la que fue apelada por los actores. La Cámara de Apelaciones confirmó el fallo de grado, en lo principal.

1.— La indemnización reclamada por los compradores de un departamento a raíz de la diferencia existente entre la superficie que surgía del anuncio publicitario de venta y la que presentó el inmueble una vez construido resulta improceden-

te, puesto que del boleto de compra-venta suscripto por aquéllos surge que las medidas eran provisorias y sujetas a modificación, a lo que puede agregarse que no pidieron una copia del plano de la unidad, que se encontraba anexo a dicho contrato, lo cual implicó un error que no puede ser considerado excusable.<sup>[1]</sup>

2.— De conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Defensa del Consumidor, debe extenderse la

responsabilidad del franquiciado al franquiciante por las consecuencias del incumplimiento de servicio o falta en las condiciones de calidad de un producto, ya que el primero desenvuelve su actividad bajo marca o insignias del segundo, y con ajustes operativos y sistemas tecnológicos impuestos por éste, máxime cuando el público acude a él confiando en el prestigio de la marca y del nombre comercial.

#### Citas legales del fallo

Leyes 24.240 (*Anales de Legislación Argentina*, tomo LIII-D, p. 4125) y 26.361 (*Anales de Legislación Argentina*, tomo LXVIII-B, p. 1295).

#### Jurisprudencia vinculada

[1] Ver también, entre otros: CNCiv., Sala A, 8/11/2006, “Capossello, Silvia C. c/ Almagro Construcciones SA”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, 12/06/2007, p. 6 (tomo 2007-C, p. 624), *Doctrina Judicial*, Buenos Aires, La Ley, tomo 2007-III, p. 826 (AR/JUR/9456/2006).