



**DERECHOS DEL  
CONSUMIDOR  
EN LA  
ELECCIÓN DEL  
ESCRIBANO**

**Informe del Colegio de Escribanos CABA**



# Derecho al consumidor en lo inmobiliario desde la perspectiva notarial

## 1. Introducción

El presente informe tiene por objeto destacar el marco normativo vigente que protege el derecho de los consumidores a designar libremente al escribano interviniente en las escrituras traslativas de dominio, especialmente en aquellas operaciones en las que intervienen entidades financieras comprendidas en la Ley 21.526 (Ley de Entidades Financieras). Esta garantía constituye un componente esencial de la transparencia y equidad en las relaciones de consumo, en especial en el ámbito del acceso a la vivienda.

## 2. Marco legal aplicable

- Ley 404 y normas registrales



*ARTÍCULO 26 — Las partes podrán elegir libremente al notario, con prescindencia de su domicilio, de la ubicación de los bienes objeto del acto y del lugar de cumplimiento de las obligaciones. (Ley 404)*

La elección del escribano por parte del comprador es un derecho reconocido por la Ley 404 (arts. 26 y 27) para garantizar la seguridad y la transparencia en las transacciones.

En el caso de los créditos bancarios, el acreedor hipotecario goza del mismo derecho que el comprador, y es quien elige a su escribano de confianza para la confección del contrato hipotecario.

En estos casos, desde la perspectiva tanto legal como convencional, es perfectamente viable la actuación conjunta y simultánea de ambos profesionales. La legislación de fondo (Ley 404) y la registral (Ley 17.801 y diversas disposiciones técnico registrales), componen el marco normativo que permite brindar la seguridad jurídica necesaria para la libre elección del/los escribanos intervinientes:

- el escribano elegido por el comprador, que confeccionará la escritura traslativa de dominio del inmueble.
- el escribano del acreedor que confeccionará el contrato hipotecario.

Estos derechos se garantizan a través de dos escrituras simultáneas que legalmente tienen el efecto unívoco pretendido. La responsabilidad de la función notarial y el contralor que realiza el Colegio de Escribanos aportan seguridad a todos los contratantes.

- **Ley 25.093**



*ARTÍCULO 1º – En el acto de la firma de las escrituras traslativas de dominio, las entidades financieras comprendidas en la Ley 21.526, deberán respetar la designación de los profesionales que las partes han acordado en el boleto de compraventa, observando las disposiciones de las leyes sobre defensa del consumidor y defensa de la competencia. (Ley 25.093)*

Esta disposición implica que, en el caso de la escritura del inmueble, **la elección del escribano no puede ser impuesta unilateralmente por la entidad financiera**. Por el contrario, debe respetarse la voluntad de las partes, reforzando así los principios de autonomía de la voluntad y libre competencia.

Es importante resaltar que esta ley fue sancionada en un contexto histórico jamás logrado a nivel hipotecario: entre 1993 y 2001 la incidencia del crédito hipotecario representó más del 50% en el volumen total de compraventas, con picos de 55 puntos. Es decir, 5,5 de cada 10 llegaban a la vivienda con hipoteca bancaria.

De acuerdo con la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor, los usuarios tienen derecho entre otras cosas, a recibir información veraz y adecuada para tomar decisiones libres e informadas. La imposición de un escribano, sin respetar el acuerdo previo entre comprador y vendedor vulnera este derecho.

Así fue considerado por la Subsecretaría de Defensa del Consumidor, en 2005, la que a través del dictado de una medida cautelar, ordenó cesar la práctica y abrió sumarios por posible violación a los derechos de los consumidores contra algunas entidades bancarias denunciadas por el Colegio de Escribanos por infringir la Ley 25.093 al restringir la libre elección de escribano en créditos hipotecarios.

### 3. Consideraciones adicionales

- La intervención del escribano propuesto por el comprador garantiza mayor imparcialidad y transparencia en la operación.
- La libre elección del profesional promueve la competencia sana entre escribanos, evitando situaciones de privilegio o exclusividad que atentan contra la equidad del sistema.
- El respeto de este derecho también protege el de acceso a la vivienda digna, al evitar sobrecostos o condiciones impuestas por terceros, a la vez que fortalece la confianza y legitimidad del sistema financiero e inmobiliario.
- El rol del escribano es clave en el asesoramiento previo para un crédito ágil, eficiente y seguro.

*Es imperativo brindar la máxima información disponible y sostener los derechos de usuarios y consumidores.*

## Notas de interés

### Campaña institucional CECBA, "Vos elegís"



[Ver reel IG](#)

### Notas periodísticas:



INFOBAE, J. L. Cieri. [Leer nota](#)



FM Milenium, Primero lo primero, con Eduardo Battaglia. [Escuchar audio](#)