

## Prácticas y cláusulas abusivas en el mercado inmobiliario

Guillermina M. Campbell

### Introducción [\[arriba\]](#)

El Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyC) incorpora en su articulado normas de tutela del consumidor que, hasta este entonces, se encontraban reguladas solamente por la ley especial 24.240 (y su modificatoria 26.361) de Defensa del Consumidor así como en el artículo 42 de la Constitución Nacional.

Sin embargo, el nuevo CCyC no derogó sino que simplemente modificó la ley 24.240, teniendo en cuenta que las relaciones de consumo son muy dinámicas y cambiantes, siendo conveniente contar con una ley especial de esta índole que pueda, eventualmente, ser fácilmente modificada.

El CCyC vino a marcar, entonces, los mínimos legales que actúan las veces de núcleo duro de tutela, los que pueden ser ampliados por leyes especiales, aunque no disminuidos ni limitados[1].

“Se trata de un ámbito donde las relaciones jurídicas entre los particulares se encuentran atravesadas por el interés público y limitadas por el orden público protectorio; pues es claro que en un sinnúmero de actividades cotidianas los consumidores se encuentran expuestos a riesgos que no pueden controlar, para lo que se hace necesaria la intervención de agencias u órganos públicos que aseguren el control de la actividad, generalmente por medio de entes reguladores o de superintendencia, a fin de evitar perjuicios para los consumidores, débiles en la relación jurídica”[2].

En este orden de ideas, si bien algún sector es renuente a considerarlos así, los locatarios de inmuebles destinados a vivienda cuando contratan a través de empresas inmobiliarias son consumidores y, como tales, merecedores de la tutela y protección de sus derechos.

No obstante, las inmobiliarias, en un claro abuso de su posición dominante y frente a la situación de necesidad del locatario, lamentablemente olvidan la letra de la ley.

### Escenario previo a la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación [\[arriba\]](#)

Históricamente, el locatario de inmuebles ha recibido tutela normativa no sólo a través del Código Civil (en adelante CC) en sus artículos 1496, 1497, 1498, 1507, 1509, entre otros, sino también con el posterior dictado de diversas leyes, como ser la ley 11.156, sancionada en septiembre de 1921, que estableció plazos mínimos de duración del contrato y amplió el plazo acordado al locatario para restituir el inmueble locado una vez vencido el término del contrato de 40 a 90 días (modificando el art. 1509 CC).

Con posterioridad, con el dictado de las leyes 21.342 y 23.091 se estableció un sistema más completo de tutela de los locatarios con modificación de los plazos mínimos, posibilidad de rescisión anticipada, exigencias formales, previsiones acerca del precio.

Más específicamente, de los artículos 1 al 9 de la ley 23.091 surgen determinadas pautas tutelares como: a) el principio de instrumentación formal, con las correlativas reglas integrativas para el caso de que no existiera instrumento escrito, b) las garantías de carácter monetario, c) la obligación de devolver el depósito en garantía, d) la obligación de intimación previa al desalojo por falta de pago, e) las garantías relativas al pago del precio, su periodicidad, anticipo y composición, f) el derecho de rescisión anticipada sin justa causa y g) el derecho de continuación del contrato por los convivientes del locatario.

Sin embargo, este ordenamiento normativo partía de la base de considerar el contrato de locación como un contrato paritario.

Con el transcurso del tiempo, el avance y la complejización del mercado inmobiliario, los contratos de locación de inmuebles se comenzaron a celebrar en el marco de relaciones entre prestadores profesionales de servicios inmobiliarios, organizados bajo la forma de empresa o de manera corporativa, y personas que perseguían un beneficio personal o para su grupo familiar o social. Es decir, comenzaba a emerger la relación de consumo en el mercado inmobiliario, resultando inminente la necesidad de regular normas específicas para tutelar estas situaciones que tan a menudo se presentaban en la práctica.

Así, en 1993 se sancionó la ley 24.240 de Defensa del Consumidor, que definía en su artículo 1 a los consumidores o usuarios como aquellas personas físicas o jurídicas que contrataran a título oneroso para su consumo final o beneficio propio o de su grupo familiar o social: a) la adquisición o locación de cosas muebles; b) la prestación de servicios; c) la adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda, incluso los lotes de terreno adquiridos con el mismo fin, cuando la oferta fuera pública y dirigida a personas indeterminadas.

Correlativamente, el artículo 2 se ocupaba de definir al proveedor, concepto que se componía sustancialmente de dos elementos: a) la realización de ciertas conductas típicas (producir, importar, distribuir o comercializar cosas o prestar servicios a consumidores o usuarios) y b) la profesionalidad en la realización de esas conductas; excluyendo los servicios de profesionales liberales que requirieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se hiciera de su ofrecimiento.

Con posterioridad, con la reforma de la Constitución Nacional en 1994 se incorporó el artículo 42 que contiene una pretensión omnicomprendiva en la tutela de consumidores, aplicable a todas las relaciones de consumo, regulando el derecho a la protección de la salud, a la seguridad e intereses económicos, a obtener una información adecuada y veraz, a la libertad de elección, a condiciones de trato equitativo y digno.

Farina tiene dicho que la Constitución abarca “todas las circunstancias que rodean o se refieren o constituyen un antecedente o son una consecuencia de la actividad encaminada a satisfacer la demanda de bienes y servicios para destino final de consumidores y usuarios”[3]. Es decir que el propio artículo 42 de la Constitución Nacional adopta la expresión de "relación de consumo" para evitar circunscribirse a lo contractual simplemente, todo con una visión más amplia.

Frente a este plexo normativo, tanto la doctrina como la jurisprudencia eran contestes en incluir dentro del régimen del consumidor a los contratos de leasing, hospedaje y garage en

la medida que aparecieran concertados entre un proveedor y un consumidor propiamente dicho.

Sin embargo, en cuanto a la locación de inmuebles, su inclusión no fue tan clara. De la enumeración realizada por el artículo 1 de la ley 24.240 parecía que la locación de inmuebles no se encontraba alcanzada por su normativa. Estaba excluida del inciso a) al no tener como objeto cosas muebles; tampoco podía subsumirse en el inciso b) en la medida que aquella no conlleva (al menos en su configuración típica) la prestación de un servicio, sino la entrega de una cosa para su uso y goce. Finalmente, no calificaba en el inciso c), ya que la misma se acotaba claramente a la adquisición de inmuebles, término que en el derecho privado argentino debe limitarse a las figuras que importan transferencia de dominio[4].

Esta exclusión de la ley 24.240, referían autores como Lorenzetti, encontraba su fundamento en que el locatario de inmuebles estaba amparado por la ley 23.091 de carácter tuitivo, tradicionalmente interpretada a favor de aquel en virtud de ser la parte débil del contrato.

Excepcionalmente se hacía la salvedad con los contratos de locación de inmuebles amoblados alcanzados por el artículo 1 inciso a) de la ley 24.240 al incluirse cosas muebles.

Del otro lado, parte de la doctrina entendía que la ley de Defensa del Consumidor sí comprendía a los contratos de locación de inmuebles destinados a vivienda celebrados entre particulares mediante intermediación de una inmobiliaria, protegiéndose de ese modo al locatario frente a la parte fuerte de la relación contractual.

Varios años después, en 2008, se sancionó la ley 26.361, modificatoria de la ley 24.240, quedando redactado el artículo 1 del siguiente modo:

“La presente ley tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario, entendiéndose por tal a toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Queda comprendida la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines.

Se considera asimismo consumidor o usuario a quien, sin ser parte de una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella adquiere o utiliza bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social, y a quien de cualquier manera está expuesto a una relación de consumo”.

A continuación, su artículo 2 define al proveedor:

“Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley.

No están comprendidos en esta ley los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento. Ante la presentación de denuncias, que no se vinculen con la publicidad de los servicios, presentadas por los usuarios y consumidores, la autoridad de aplicación de esta ley informará al denunciante sobre el ente que controle la respectiva matrícula a los efectos de su tramitación”.

A partir de esta nueva redacción, con una definición más amplia de consumidor y en la interpretación armónica de ambos artículos, el locatario de inmuebles con destino a vivienda con intermediación de una empresa inmobiliaria es considerado un consumidor más (con sustento también en el artículo 42 de la Constitución Nacional), aunque alguna doctrina continuaba sosteniendo lo contrario, pues según estos últimos aquel estaba amparado por ley 23.091, de carácter tuitivo, que, en ese entonces, continuaba vigente.

La ley 23.091 se trataba sin duda de un conjunto de normas valorables que vinieron en su momento a mejorar la situación de los locatarios, pero que resultaban insuficientes e inferiores a las brindadas por la ley de Defensa del Consumidor en numerosos aspectos. Esta ley no contenía normas en materia de información brindada al locatario, no establecía directivas acerca de la protección de su salud e integridad física, no declaraba vinculantes las ofertas a potenciales locatarios indeterminados, ni tenía por incluidas en el contenido del contrato las precisiones publicitarias. Tampoco establecía pautas acerca de cláusulas abusivas[5]. Todos estos principios que sí se encuentran regulados en la ley de Defensa del Consumidor y de allí su pretendida aplicación para la protección de los locatarios de inmuebles que contratan por intermedio de inmobiliarias.

### **El locatario de inmueble destinado a vivienda, un consumidor más [\[arriba\]](#)**

Novedosamente la ley 26.994 derogó la ley 23.091 de Locaciones Urbanas y la 21.342 de Normalización de Locaciones Urbanas, con excepción del artículo 6 de esta última, y modificó los artículos 1, 8, 40 bis y 50 de la ley de Defensa del Consumidor, continuando el resto de su articulado vigente con el mismo tenor.

El nuevo CCyC incorporó normas relativas a la relación de consumo y al contrato de consumo, definiendo la primera como el vínculo jurídico existente entre el proveedor y el consumidor, siendo este último la persona humana o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios como destinatario final, en su propio beneficio o de su grupo familiar o social. Asimismo, queda equiparado al consumidor quien, sin ser parte en una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella, adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, de su grupo familiar o social.

Por su parte, define el contrato de consumo como aquel celebrado entre un consumidor o usuario final y una persona humana o jurídica que actúe profesional u ocasionalmente o con una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada.

La definición de relación de consumo y contrato de consumo es tan amplia que son numerosos los ámbitos de aplicación de esta norma. Y su importancia es tal, pues nos encontramos frente a una economía de mercado en el que todos somos consumidores casi

cotidianamente. De allí que se trata de un tema medular para nuestro sistema jurídico y económico.

Determinar cuándo un contrato es de consumo es de gran trascendencia práctica al momento de confeccionar el contrato, interpretarlo o extinguirlo, asesorar a un cliente o, incluso, iniciar las acciones legales pertinentes, dadas las consecuencias que acarrea, entre ellas, no sólo la prescripción, sino también todos los deberes de protección del consumidor hoy receptados en el CCyC, como, por ejemplo, lo relativo al deber de información (artículo 1100 CCyC), lo relacionado con la prestación de los servicios y las cláusulas abusivas (artículo 1117 CCyC)[6], así como cuestiones procedimentales como la gratuidad, los plazos abreviados del pleito, etcétera.

Entonces bien, el consumidor que requiere protección es aquella persona humana o jurídica que no tiene intenciones de que el bien o el servicio que contrata continúen su vida económica en actividades de fabricación, producción, distribución o prestación.

En este contexto, el locatario de un inmueble destinado a vivienda familiar cuando contrata a través de una empresa inmobiliaria es considerado hoy un consumidor y, como tal, merece la protección que manda nuestro CCyC, así como la ley especial de Defensa del Consumidor. Adviértase que en la definición de contrato de consumo se incorpora el concepto de empresa y las inmobiliarias no escapan del mismo. Incluso la justificación de exclusión del locatario de inmueble del régimen del consumidor fundado en su tutela a través de la ley 23.091 ya no es posible, pues la misma fue derogada por el CCyC.

#### **Frente a la necesidad de una vivienda digna: las cláusulas abusivas [\[arriba\]](#)**

Desde hace varios años vienen en auge, y cada vez son más, las empresas inmobiliarias que actúan en el mercado.

Indudablemente en este marco, tal venimos desarrollando, nos encontramos frente a una clara situación jurídica que conduce a la aplicación del Derecho de Consumidor: un consumidor (el locatario que decide, y tiene la necesidad, de alquilar un inmueble para destinarlo a vivienda), un proveedor (la empresa inmobiliaria con un determinante poder de negociación) y un contrato de consumo (en la mayoría de los casos, con cláusulas predispuestas).

Ahora bien, tristemente las inmobiliarias, en un claro abuso de su posición dominante y con un complejo aparato de información, se aprovechan, valga la redundancia, de la debilidad (y necesidad) del más débil y mediante contratos por adhesión, sin dar posibilidad de participar en su redacción a los potenciales locatarios, incorporan en ellos cláusulas abusivas. Hemos de detenernos en mencionar algunas de las tantas cláusulas de estas características que se suelen incluir en los contratos de locación de vivienda:

-La inmobiliaria obliga al locatario a pagar una comisión por la administración de la inmueble dado en alquiler que ni siquiera se documenta con facturas o recibos oficiales.

-El locatario se ve obligado a pagar a la inmobiliaria que redactó el contrato de locación originario (y cobró la comisión por ello), una nueva comisión por la “renovación” del contrato (técnicamente, no existe la renovación, sino un nuevo contrato, pero a los efectos

de las uso y costumbres se lo cita así), pues, de lo contrario, no firman el nuevo contrato, quedando el locatario cautivo de esta situación de abuso. Es importante advertir que la inmobiliaria al “renovar” el contrato de locación no hace otra gestión más que actualizar los datos y volver a imprimir el nuevo contrato con las mismas cláusulas predisuestas.

-Incluso el abuso se da en que a las comisiones que cobran estos intermediarios de uno o dos meses de alquiler (sin documentar), se le adicionan gastos administrativos, gastos de certificación de firma y cobro de sellados del contrato, todos ellos sin documentar también.

-La obligación impuesta al locatario del pago de las expensas extraordinarias, impuestos, tasas y contribuciones creados o a crearse que gravan al inmueble, o arreglos de daños estructurales que sufre la propiedad antes o durante el plazo de duración del contrato.

-También obligan a los potenciales locatarios a firmar contratos en los cuales se fija un plazo menor al mínimo legal e incluso a pagar varios cánones por adelantado o depósitos de garantía por sumas descomunales que no guardan relación alguna con el contrato en sí ni con el fin mismo de éste.

La vivienda es una necesidad básica necesaria para poder encarar la satisfacción de otros derechos y para la construcción de los proyectos de vida de los integrantes de un grupo familiar. Dados los elevadísimos precios de venta de los inmuebles, son innumerables las personas que no tienen otra alternativa más que alquilar una casa o un departamento para acceder a la vivienda familiar y ello conduce a los potenciales locatarios a colocarse en la situación de tener que elegir qué contrato predispuerto firmar frente a la necesidad de acceder a la vivienda, pues no tienen otra opción, acotándose el campo de la autonomía de la voluntad.

De esta forma, la libertad contractual del locatario se reduce simplemente a elegir el inmueble, sin tener posibilidad de negociar las cláusulas del contrato que, por necesidad, está de algún modo sojuzgado a firmar. La persona se encuentra entre la espada y la pared: o firma el contrato de locación tal lo impone la empresa inmobiliaria o se queda sin poder alquilar el inmueble y, por ende, sin vivienda.

Vemos entonces que estas prácticas abusivas trascienden el ámbito bilateral entre el locatario y la empresa inmobiliaria para transformarse en un problema social, al verse comprometido el acceso a la vivienda. Es por ello que en estos casos aparece de un modo tangible la necesidad tuitiva del locatario, no pareciendo justificado que en casos como el que se analiza se rechace su calidad de consumidor.

### **Novedades que trajo el Código Civil y Comercial de la Nación [\[arriba\]](#)**

Tras la sanción del nuevo CCyC el panorama en el mercado inmobiliario para los locatarios y potenciales locatarios aparenta tener un tinte esperanzador.

Siempre que estemos frente a un locatario consumidor debemos interpretar de manera armónica e integrada la normativa que regula el contrato de locación con la del contrato de consumo.

De este modo, las empresas inmobiliarias deben garantizar condiciones de atención y trato digno a los locatarios. Se debe propender al trato no discriminatorio, no pudiendo establecerse diferencias basadas en pautas contrarias a la garantía constitucional de igualdad, en especial, la de la nacionalidad de los consumidores (artículos 1097 y 1098 CCyC).

Como si esto fuera poco, deben obrar de buena fe, publicitar e informar en forma cierta y detallada las características esenciales del inmueble, las condiciones de su comercialización y toda otra circunstancia relevante para el contrato. La información debe ser siempre gratuita para el consumidor y proporcionada con la claridad necesaria que permita su comprensión (artículo 1100 CCyC).

Asimismo, las inmobiliarias son responsables por las ofertas publicitadas de las propiedades que administran. Deben ser veraces y acordes con la realidad. Está prohibida aquella publicidad que incluya inexactitudes u ocultamientos que puedan inducir a error, engaño o confusión respecto de las características esenciales de los inmuebles o de la prestación de los servicios inmobiliarios, pudiendo el consumidor afectado solicitar al juez el cese de la publicidad ilícita, la publicación de avisos rectificatorios a cargo del demandado y, en su caso, de la sentencia condenatoria. Asimismo, las precisiones formuladas en la publicidad o en anuncios, prospectos, circulares u otros medios de difusión se tienen por incluidas en el contrato de consumo y obligan, en el caso, a la inmobiliaria (artículo 1101, 1102 y 1103 CCyC).

Por su parte, el artículo 10 CCyC regula la situación abusiva. Observa Lorenzetti que en los contratos de consumo se está ante actos masivamente celebrados en los que la creación de grupos de consumidores tiene un efecto preciso que es la confirmación de un mercado cautivo. Cuando este contexto es creado para desnaturalizar, obstaculizar o impedir el ejercicio de la capacidad de elección de sus integrantes se está ante una situación abusiva, de modo que si bien el ejercicio en principio no está afectado, el resultado práctico final es que por obra del contexto se produce la lesión. El CCyC regla este instituto en relación a los contratos celebrados por adhesión a las cláusulas generales predispuestas y a los contratos de consumo.

A continuación, el artículo 11 CCyC disciplina la figura del abuso de la posición dominante en el mercado. El fundamento de este agregado es que el principio protectorio siempre presupone que alguien domina a otro[7].

Intentando poner coto a las prácticas abusivas del mercado inmobiliario, sobre la base de una interpretación integral del CCyC y las leyes especiales se puede deducir:

-En principio, la comisión inmobiliaria por la administración del inmueble objeto del contrato de locación debe ser soportada exclusivamente por el propietario del mismo, que es quien, en definitiva, delegó su trabajo en aquella.

No resulta lógico trasladar el costo de la administración al locatario, pues éste no es parte del contrato de administración inmobiliaria ni ha solicitado el servicio.

Respecto de dicha comisión, el corretaje se presume oneroso para el caso de que el negocio se celebre como resultado de la intervención del corredor. Si el corredor cumplió su labor

eficazmente, los artículos 1350 y 1351 CCyC establecen las pautas a seguir a fin de determinar cuál será su retribución.

Para que la comisión sea exigible, el corredor deberá estar matriculado, ya que en caso de no estar inscripto no tendrá la posibilidad de reclamar ningún tipo de retribución (por aplicación del artículo 1346 CCyC). Asimismo, el artículo establece dos requisitos para que el corredor perciba la comisión: que el contrato intermediado se celebre y que esa celebración haya sido en virtud de la actividad de aquel.

La comisión será la pactada. En caso de no haberse estipulado, el corredor tiene derecho a la comisión de uso del lugar de celebración del contrato de corretaje o, en su defecto, a la del lugar en que principalmente realiza su actividad. A falta de todas ellas, será fijada por el juez[8].

Las inmobiliarias deben entregar la debida factura legal por lo que pretenden cobrar y abstenerse de realizar cobros indebidos. Asimismo, el corredor inmobiliario no tiene derecho al reembolso de gastos administrativos que hacen a su propia actividad, aun cuando la operación no se concrete, salvo pacto en contrario (artículo 1354 CCyC). De modo que, en principio, la inmobiliaria no tiene derecho a cobrar al locatario gastos hechos en beneficio del propietario del inmueble (como ser la certificación notarial de firmas, los gastos de informes de garantías, entre otros).

Por lo demás, es nula cualquier imposición de comisiones, en abuso de la posición dominante y aprovechando la situación de necesidad del locatario, que refleje una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida.

-Transcurridos los seis meses, el contrato de locación se puede resolver anticipadamente sin necesidad del locatario de otorgar preaviso de 60 días, como sucedía con el régimen anterior, aunque debe pagar al locador en concepto de indemnización una suma equivalente a un mes y medio alquiler al momento de desocupar el inmueble o la equivalente a un mes, según si la opción se ejercita durante el primer año de vigencia de la relación locativa o transcurrido este lapso, respectivamente (artículo 1221 CCyC).

-Siendo el destino del inmueble habitacional no podrá requerirse del locatario el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes, depósitos de garantía por una suma mayor a un mes de alquiler por cada año de locación contratado, ni se podrá exigir el pago del valor llave o su equivalente (artículo 1196 CCyC).

-Es obligación del locatario el pago del canon convenido y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por aquel. A falta de pacto expreso, el pago debe ser hecho por anticipado en forma mensual.

Asimismo, el locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que se le dé al inmueble locado. No tiene a su cargo el pago de las que gravan la cosa, salvo pacto en contrario.

Al restituir el inmueble el locatario debe entregar al locador las constancias de los pagos que efectuó en razón de la locación, como pueden ser los pagos de expensas, impuestos y

servicios (artículos 1208, 1209 y 1210 CCyC). Es decir, si el locatario asume el pago de las expensas o servicios puede hacerlo bajo una doble modalidad: entregar su monto al locador para que sea éste quien pague la deuda, o pagarla directamente al tercero acreedor en cuyo caso deberá entregar las constancias de pago al locador al cesar el vínculo contractual. Suele pactarse incluso la entrega periódica como modo de mantener la certeza de conservarse el servicio de que se trate[9].

-Es obligación del locador conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenidos y efectuar a su cargo las reparaciones necesarias que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito. Es decir que la regla es que el propietario es quien debe mantener el inmueble en condiciones. Sin embargo, los arreglos urgentes o necesarios (por ejemplo, la rotura de un caño) los puede hacer el locatario para evitar que inmueble se deteriore y luego podrá requerir al locador el reintegro del gasto erogado, siempre que lo haya notificado previamente por cualquier medio (por ejemplo, el envío de un mensaje de texto por telefonía celular)[10]. Por supuesto que si el deterioro o rotura se produce por culpa del locatario, será éste el responsable.

Como corolario de lo expuesto, el artículo 988 CCyC, con acierto y en términos similares a los del artículo 37 de la ley 24.240, manda a tener por no escritas las cláusulas abusivas, sea las que desnaturalicen las obligaciones del predisponente, las que importen renuncia o restricción a los derechos del adherente o amplíen derechos del predisponente que resultan de normas supletorias y aquellas que por su contenido, redacción o presentación, no sean razonablemente previsibles.

Luego, más específicamente, los artículos 1117 y siguientes del CCyC ordenan:

“ARTICULO 1117.- Normas aplicables. Se aplican en este Capítulo lo dispuesto por las leyes especiales y los artículos 985, 986, 987 y 988, existan o no cláusulas generales predisuestas por una de las partes”.

“ARTICULO 1118.- Control de incorporación. Las cláusulas incorporadas a un contrato de consumo pueden ser declaradas abusivas aun cuando sean negociadas individualmente o aprobadas expresamente por el consumidor”.

“ARTICULO 1119.- Regla general. Sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales, es abusiva la cláusula que, habiendo sido o no negociada individualmente, tiene por objeto o por efecto provocar un desequilibrio significativo entre los derechos y las obligaciones de las partes, en perjuicio del consumidor”.

### **Colofón** [\[arriba\]](#)

La vivienda tiene para las personas un valor que excede lo patrimonial. Se trata de un espacio de intimidad, protección, desarrollo personal, de construcción de proyectos y afianzamiento de vínculos familiares, de disfrute, trabajo y reflexión.

El artículo 14 bis de la Constitución Nacional reconoce a la familia *latu sensu* como sujeto a proteger. El derecho a una vivienda adecuada es un derecho reconocido en la normativa

internacional de los derechos humanos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado.

La reforma constitucional de 1994 incorporó al plexo de declaraciones, derechos y garantías los derechos del consumidor en su artículo 42, que, como se vio, contiene un compendio de derechos y garantías a favor de usuarios y consumidores.

La fórmula constitucional resulta aplicable a todos los consumidores y usuarios en la relación de consumo. Por ende, las leyes reglamentarias no pueden operar privando lisa y llanamente de tutela a aquellos que estaban originariamente alcanzados por la protección constitucional.

La relación de consumo debe interpretarse en los términos más amplios posibles, como lo ha aceptado la doctrina, de modo que las definiciones legales no pueden utilizarse para recortar protecciones, por lo que, en el escenario que se analiza, no caben dudas de que nos encontramos frente a una relación de consumo.

Las locaciones realizadas entre un particular y una inmobiliaria presentan de ordinario los rasgos típicos de las relaciones de consumo, existiendo una parte débil en la relación que reclama una tutela específica de la ley.

En este sentido, la locación de inmuebles supone una relación de consumo cuando el locador presenta rasgos de profesionalidad en el giro inmobiliario y se comporta como una empresa o corporación y el locatario alquila el inmueble para su uso personal o de su grupo familiar o social.

En estos supuestos en los que intervienen empresas inmobiliarias imponiendo contratos con cláusulas predispuestas, la propensión avanza inequívocamente en el sentido de la protección del locatario, quien es identificado como la parte débil de la relación.

Siendo casi imposible acceder a la compra de un inmueble, la mayor parte de nuestra población se ve obligada a salir en la búsqueda del alquiler de una vivienda y, lamentablemente, las inmobiliarias, un rubro que se encuentra muy en auge en estos últimos tiempos, abusan de su posición y poder, así como de la situación de necesidad de las personas, incorporando en los contratos que aquellas mismas confeccionan cláusulas abusivas, como las mencionadas en los acápite anteriores.

Frente estas prácticas opresivas de las empresas inmobiliarias, el CCyC ha traído muchas novedades en lo que respecta al contrato de locación en sí. Incluso con buen tino ha incluido al contrato de consumo como un tipo contractual más, posibilitando la aplicación de sus normas y principios a otros contratos específicos como el de locación celebrado con una empresa inmobiliaria como intermediaria entre el locador y el locatario.

El nuevo ordenamiento civil y comercial se ha desvelado por destacar los derechos del consumidor, constituyendo las normas del CCyC un mínimo legal previsto para la protección de aquel.

Según el artículo 1094 CCyC las normas que regulan las relaciones de consumo deben ser aplicadas e interpretadas conforme con el principio de protección al consumidor y el de

acceso al consumo sustentable. En caso de duda sobre la interpretación del CCyC o las leyes especiales, prevalece la más favorable al consumidor.

Luego, el artículo 1095 CCyC ordena que la interpretación del contrato de consumo debe hacerse en el sentido más favorable al consumidor y, en caso de duda sobre los alcances de su obligación, deberá adoptarse la que sea menos gravosa, siendo esta norma tomada del artículo 37 de la ley 24.240.

Parecía que con la sanción del CCyC se iba a poner fin a las prácticas abusivas que se ejercitaban bajo la posición dominante de las inmobiliarias intermediarias. Sin embargo, frente a este escenario, pese al esfuerzo de los legisladores en la redacción de las nuevas normas del CCyC, lamentablemente la misma en gran parte queda como letra muerta, ya que las inmobiliarias continúan imponiendo los mismos contratos predispuestos con las mismas o similares cláusulas abusivas con apenas mínimos cambios para “adecuarlos” a la nueva normativa.

Lo ideal sería que frente a los innumerables reclamos de los locatarios consumidores se apliquen severas sanciones a las empresas inmobiliarias que adopten comportamientos contrarios a derecho y a los intereses de la parte débil de la relación para poner fin o, lo que sería mejor aún, prevenir estas prácticas tan penosas para los locatarios, sobre todo al estar en juego derechos fundamentales, y constitucionalmente reconocidos, como el acceso a la vivienda y la dignidad humana.

#### Notas [\[arriba\]](#)

[1] Cfr. Chiappini, Julio - Chiappini, Julio E. Código Civil y Comercial. Comentarios sumarios. Fundamentos del Proyecto. Índice de voces. Banco de Datos. Editorial Fas, Rosario, 2015, p. 337.

[2] Herrera, Marisa - Caramelo, Gustavo - Picasso, Sebastián. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Editorial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, Buenos Aires, 2015, tomo III, p. 488.

[3] Farina, Juan M. “Relación de consumo (a propósito del art. 42 de la Constitución Nacional)”. Publicado en JA 1995-I-886.

[4] Cfr. Márquez, José Fernando - Calderón, Maximiliano R., “La tutela del consumidor de los derechos de uso y goce de un inmueble. La Ley 24.240” en Revista de Derecho Privado y Comunitario. Locación de cosas inmuebles y equivalentes. Revista nro. 2 (Alegría, Héctor y Mosset Iturraspe, Jorge -Directores-y Rivera, Julio César -Director Ejecutivo-). Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 2004, p. 293.

[5] Cfr. Márquez, J. F. - Calderón, M. R. Idem, p. 293.

[6] Cfr. Herrera, M. - Caramelo, G. - Picasso, S. Idem, p. 489.

[7] Cfr. Rabbi-Baldi Cabanillas, Renato - Solá, Ernesto. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado (Rivera, Julio César y Medina, Graciela -Directores- y Esper, Mariano - Coordinador-). Thomson Reuters La Ley, Buenos Aires, 2015, tomo I, p. 88.

[8] Cfr. Herrera, Marisa - Caramelo, Gustavo. - Picasso, Sebastián. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Editorial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación,

Buenos Aires, 2015, tomo IV, p. 81.

[9] Cfr. Leiva Fernández, Luis F. “Las modificaciones al contrato de locación en el Código Civil y Comercial” en Suplemento Especial Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular 2015 (abril). La Ley, cita online: AR/DOC/1133/2015.

[10] Ibidem.

© Copyright: Universidad Austral