



## PRESCRIPCIÓN. COMPRAVENTA INMOBILIARIA. ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD POR VICIOS REDHIBITORIOS. DEFENSA DEL CONSUMIDOR\*

### HECHOS:

*La Corte Suprema de Justicia de la Nación revocó el fallo de Cámara que había aplicado la normativa de derecho común para fijar el plazo de prescripción en la acción de responsabilidad entablada contra el vendedor de un inmueble por vicios redhibitorios, omitiendo considerar los argumentos esgrimidos por el actor, quien había postulado la aplicación del régimen de defensa del consumidor. En un nuevo fallo, la Cámara de Apelaciones insistió en que regía el plazo trimestral del art. 4041 del Cód. Civil, haciendo lugar a la excepción de prescripción y desestimando, por ello, la demanda incoada.*

### DOCTRINA:

- 1) *Es aplicable el plazo de prescripción previsto en el art. 4041 del Cód. Civil –3 meses– y no el del art. 50 de la ley de defensa del consumidor 24240 –3 años– (Adla, LIII-D, 4125) a la acción por vicios redhibitorios en el marco de un contrato de compraventa inmobiliaria.*
- 2) *La ley de defensa del consumidor 24240 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, siendo sus normas correctoras,*

---

\*Publicado en *La Ley* del 29/8/2003, fallo 105.974.

*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.*

Cámara Nacional Civil, Sala I, julio 18 de 2003. Autos: “Sanz, Sonia M. c. Del Plata Propiedades S. A. y otro”.

2ª Instancia. — Buenos Aires, julio 18 de 2003.

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

El doctor *Fermé* dijo:

Vienen los autos a conocimiento de la Sala como motivo de la decisión de la Corte Suprema de Justicia de la Nación obrante a fs. 1062, tribunal que, con remisión a los fundamentos del dictamen del señor Procurador General, dispuso se dictase nuevo fallo.

Versa la cuestión acerca de la norma aplicable a la prescripción de la acción intentada, pues en tanto en la sentencia de la Sala C de esta Cámara se hizo mérito de lo dispuesto en el art. 4041 del Cód. Civil (aunque con evidente error material se ha citado el art. 4040 en el voto del vocal preopinante, la transcripción del precepto disipa toda duda al respecto), al acudir mediante recurso extraordinario ante la Corte Suprema la parte actora hizo mérito de que en su demanda y en la contestación de los agravios de su contraria en la alzada había hecho mención de las disposiciones de la ley 24240, de protección al consumidor.

En el dictamen del procurador general se ha señalado que en el fallo de alzada sólo se trató el aspecto de la apelación referido a la procedencia de la excepción de prescripción de la acción redhibitoria, articulada por los codemandados en el marco del art. 4041 del Cód. Civil y se omitió considerar argumentos conducentes y centrales, oportunamente vertidos por la demandante, respecto al encuadre de la relación jurídica dentro de las previsiones de la ley anteriormente citada y, consecuentemente, la aplicabilidad o no al caso del término de prescripción previsto por el art. 50 de esa ley.

Trátase en el caso de la compraventa de un inmueble. En la doctrina y en el derecho comparado no siempre tal tipo de operaciones es encuadrada en la normativa aplicable a la protección del consumidor, a menudo dirigida a las relaciones jurídicas de menor cuantía económica (cfr. Carlos Alberto Ghersi, *Derechos y responsabilidades de las empresas y consumidores*, Ed. Organización Mora Libros, Buenos Aires, sin fecha, cap. IV, pág. 57 y artículo en *JA*, 1993-IV-870) y puede discutirse el acierto de la caracterización como “consumidor” del adquirente de bienes no consumibles o de un bien durable como lo son los inmuebles (sobre las concepciones objetivas y subjetivas para caracterizar al consumidor, puede verse Atilio Aníbal Alterini, “Los contratos de consumo”, *La Ley*, 1993-E, 1058; Marcelo A. Taboada, “En torno a la ley de defensa del consumidor y a las observaciones formuladas por el Poder Ejecutivo”, cap. II, Concepto de consumidor, *La Ley*, 1994-A, 764; Graciela Lovece, “El usuario en

la ley de defensa al consumidor”, cap. X en la obra de Ghersi, cit., pág. 143; Gastaldi, Centanaro, Príncipe y Barbagallo, Ponencia presentada a las XV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, comisión 3, “La adquisición de inmuebles y la ley de defensa del consumidor”, *AJ*, 1995-IV-790.

Hay autores que postulan una generalización de lo que debe considerarse comprendido en la calidad de consumidor. Puede verse, por ejemplo, Jorge Mosset Iturraspe (*Defensa del Consumidor*, Rubinzal Culzoni, Buenos Aires, 1998, pág. 16), mas lo cierto es que, como señala Ghersi, la ley argentina, así como el derecho de Brasil, abarcan a quienes no son consumidores en ninguno de esos alcances, concretamente, en el art. 1º inc. c) de la 24240 (ley modificada por las leyes 24568, 24787 y 24999 y que en adelante sólo citaré mediante el número de la modificada), que fija como su objeto la defensa de los consumidores o usuarios, considera tales a las personas físicas o jurídicas que contratan a título oneroso para su consumo final o beneficio propio o de su grupo familiar o social, mencionando en tal carácter “la adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda, incluso los lotes de terreno adquiridos con el mismo fin, cuando la oferta sea pública y dirigida a persona indeterminada”.

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 puede considerarse tengan por finalidad reglar la compraventa inmobiliaria (menciono a sólo título de ejemplo los capítulos VI y VII), aun en las circunstancias mentadas por el inc. c) del art. 1º, así como que el art. 3º dispone que “las disposiciones de esta ley se integran con las normas generales y especiales aplicables a las relaciones jurídicas antes definidas, en particular las de Defensa de la Competencia y de Lealtad Comercial. En caso de duda, se estará siempre a la interpretación más favorable para el consumidor”. Las cuestiones a que da lugar tal integración de las normas de la ley con los Códigos Civil y Comercial no son sencillas y dependerá en mucho su solución de lo que vaya elaborando la jurisprudencia de los tribunales (Mosset Iturraspe, op. cit., pág. 18; Ghersi, op. cit., cap. IV). No he encontrado fallos referidos al tema abordado en autos, concretamente el de la prescripción de la acción por vicios redhibitorios en compraventa de inmuebles comprendida, prima facie, en las disposiciones de la ley de protección al consumidor.

Según el art. 50 de la ley, referido a la prescripción, “las acciones y sanciones emergentes de la presente ley prescribirán en el término de tres (3) años. La prescripción se interrumpirá por la comisión de nuevas infracciones o por el inicio de las actuaciones administrativas o judiciales”.

Ha de analizarse, pues, si la acción intentada puede considerarse “emergente” de la ley de protección al consumidor.

Como dije, no pocas de las disposiciones de la ley 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, la parte actora, que aduce la existencia de vicios en la cosa vendida, hizo mérito, en lo que interesa, del art. 18 de la ley.

El mencionado art. 18 referido en la ley a “Vicios redhibitorios”, dispone que “la aplicación de las disposiciones precedentes, no obsta a la subsistencia de la garantía legal por vicios redhibitorios. En caso de vicio redhibitorio: a) A instancia del consumidor se aplicará el art. 2176 del Código Civil; b) El art. 2170 del Código Civil no podrá ser opuesto al consumidor”.

Sin perjuicio de lo que diré a continuación respecto de la aplicabilidad del precepto a la compraventa inmobiliaria, no resultaría del caso el primer apartado, puesto que la parte actora no ha optado por la rescisión del contrato. En cuanto a lo dispuesto por el art. 2170, no está en discusión en autos, según resulta de los escritos con los que se trabó la litis, si el adquirente conocía los vicios o debía conocerlos en razón de su profesión u oficio.

Pero lo que ha de advertirse y resulta de particular relevancia, es que el art. 18 se encuentra incluido dentro de las disposiciones que integran el capítulo IV de la ley, referido a “Cosas muebles no consumibles”, como claramente resulta también del art. 11 que lo integra, referido a la comercialización de muebles de consumo durable, del art. 12, referido al servicio técnico, el art. 14 inc. e), que menciona el lugar de la reparación (impensable para inmueble otro que no fuese el de su situación), el 15 inc. d) que menciona la fecha de devolución de la cosa reparada al consumidor y el 17, sobre sustitución de la cosa no reparada satisfactoriamente. Está claro para mí, entonces, que las normas de la ley relativas a vicios redhibitorios no se encuentran referidas a la compraventa inmobiliaria, ni siquiera en el ámbito delimitado por su art. 1º inc. c). Obsérvese que A. A. Alterini, que señala que la teoría tradicional de los vicios redhibitorios es inadecuada para los contratos de consumo, autor en cuyo proyecto (elaborado juntamente con López Cabana y Stiglitz) se basó el analizado art. 18 de la ley, no suministra ejemplo alguno vinculado con esa afirmada inadecuación que se relacione con la compraventa inmobiliaria (*Contratos civiles - comerciales - de consumo. Teoría General*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1998, págs. 555/6; puede verse también Ricardo L. Lorenzetti, “Esquema de responsabilidad por daños en la ley de protección al consumidor”, *JA*, 1994-III-725). Obsérvese 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) no resulta operativo (Gastaldi y otros, ponencia citada).

Ante la subsistencia de disposiciones existentes en los Códigos Civil y Comercial para numerosos aspectos de los contratos de consumo incluidos en la ley, difícilmente pueda sostenerse que toda acción vinculada con ese tipo de contratos pueda reputarse emergente de la misma, por lo que entiendo que la acción intentada no puede considerarse tal en los términos de su art. 50, por lo que estimo inaplicable el plazo de prescripción de tres años que allí se establece. Esa acción de la demandante no es otra que la que emana del art. 2174 del Cód. Civil y su prescripción la de tres meses reglada en el art. 4041 del mismo Código. Es que, conforme lo dispuesto por el art. 2176, la acción de daños

y perjuicios sufridos por el comprador sólo es reconocida a éste cuando optare por la rescisión del contrato, lo que no ha sucedido en el caso de autos. La acumulación sólo sería posible en caso de dolo (cfr. Sala H, 15/04/92, doctrina y jurisprudencia allí citadas, JA, 1993-I-278, con nota de Roque J. Caivano, “La acción por daños y perjuicios derivados de los vicios redhibitorios”) y en autos nada autoriza a considerar que haya existido. También se ha resuelto que aunque el reclamo se limite a los daños y perjuicios, el término de prescripción es el del art. 4041 del Cód. Civil, pues la acción es una sola (Sala F, *La Ley*, 1977-D, 130).

Así como “la ley 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” (Juan M. Farina en Belluscio-Zannoni, *Código Civil...*, Astrea, Buenos Aires, 1999, t. 8, pág. 880 y en su *Defensa del consumidor y del usuario*, 2ª ed., Astrea, Buenos Aires, 2000, pág. 25).

Sin perjuicio de la consideración particular que haré más adelante respecto de las costas del proceso, señalo que a mi juicio por lo que he dicho la cuestión no es dudosa de modo que corresponda hacer mérito de las disposiciones del art. 3º que impone, en tal supuesto, estar a lo más favorable al consumidor.

Con lo anteriormente señalado, doy respuesta a los agravios también llevados por la parte actora a conocimiento de la Corte Suprema de Justicia de la Nación mediante el recurso extraordinario, referidos a la aplicabilidad de las normas de la ley de Protección al Consumidor al caso de autos, específicamente, su art. 50.

La omisión de dicho tratamiento fue la única cuestión abordada en el dictamen del procurador general y, remisión mediante a ese dictamen, por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, para descalificar el fallo de la Sala anteriormente interviniente en el caso. Por ello, y como sobre las demás cuestiones traídas a la alzada por el recurso de la parte demandada y la contestación de agravios de la parte actora comparto en un todo las consideraciones vertidas en el voto del doctor Jorge Alterini, que doy por íntegramente reproducidas, voto para que se revoque la sentencia de primera instancia, haciéndose lugar a la defensa de prescripción opuesta, rechazándose la demanda. Las peculiaridades del proceso y lo particular de la discusión sobre la norma aplicable a la prescripción justifican sobradamente a mi criterio que se impongan las costas de ambas instancias en el orden causado.

Por razones análogas, el doctor *Ojea Quintana* adhiere al voto que antecede.

Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que antecede, se resuelve: 1) Revocar la sentencia apelada, haciéndose lugar a la defen-

sa de prescripción opuesta y rechazando la demanda; 2) imponer las costas del proceso, en ambas instancias, en el orden causado.

Atento lo expuesto precedentemente y en virtud de lo dispuesto en el art. 279 del Cód. Procesal, déjense sin efecto las regulaciones de honorarios efectuadas en la sentencia de fs. 826/31. Y teniendo en cuenta el monto reclamado en la demanda, la labor profesional apreciada en su calidad, eficacia, extensión y complejidad, las etapas cumplidas, el resultado obtenido y las demás pautas establecidas en los arts. 6º, 7º, 9º, 19, 37, 38 y concs. de la ley 21839, modificada por la ley 24432, regúlense los honorarios del letrado apoderado de la parte actora, doctor G. G. G., en la suma de seis mil cuatrocientos veinte pesos (\$6.420), los correspondientes a los letrados apoderados de H. S. B. C., doctores S. C., M. S. S., G. F. P., M. E. de E. y G. G. B., en conjunto, en la suma de ocho mil setecientos cincuenta pesos (\$8.750) y los de los letrados apoderado y patrocinante de la parte demandada, doctores P. A. P. y M. S., en conjunto, en la suma de ocho mil setecientos cincuenta pesos (\$8.750).

Considerando los trabajos realizados por el perito ingeniero civil, F. E. C., su incidencia en el resultado del pleito y las pautas establecidas en el dec. 7887/55, regúlense sus honorarios en la suma de dos mil trescientos cincuenta pesos (\$2.350).

En cuanto al consultor técnico, dada la distinta naturaleza de su dictamen sus honorarios deben fijarse en una proporción menor de la que se establece para el perito designado de oficio (esta Sala, exptes. 76.057, 131.234, 111.545, entre otros). Por ello, regúlense los honorarios del consultor técnico, N. A. B., en la suma de un mil cuatrocientos pesos (\$1.400).

Por la actuación en la alzada, ponderando el valor cuestionado en ella, el resultado obtenido y las demás pautas establecidas en el art. 14 de la ley 21839, modificada por la ley 24432, regúlense los honorarios del letrado apoderado de la actora, doctor G. G. G., en la suma de un mil seiscientos pesos (\$1.600), los correspondientes al letrado apoderado de H. S. B. C., doctor M. E. de E., en tres mil cien pesos (\$3.100) y los del letrado apoderado de la demandada, Del Plata Propiedades, doctor F. D. U., en la suma de tres mil cien pesos (\$3.100).

La doctora *Borda* no interviene por hallarse en uso de licencia (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional). — *Eduardo L. Fermé*. — *Julio M. Ojea Quintana*.