



Jornadas: **XXXIII Encuentro Nacional del Notariado Novel.- Jornada del Notariado Novel del Conosur.- 17 y 18 de noviembre de 2022.- Salta.-**

Tema: **II: “EL NOTARIO Y LOS DERECHOS HUMANOS DE LAS PERSONAS”.- Punto B).- Inciso d).- Negocios inmobiliarios de consumo e intervención notarial.**

Coordinadores: **Esc. Franco Spaccasassi y Esc. Pamela Tonelli**

Título de Trabajo: **Los derechos humanos como triunfos del consumidor inmobiliario**

Autor: **Esc. Santiago Pinto**

SUMARIO:

1. Trabajo académico. 1.1. INTRODUCCION. 1.2. DESARROLLO. 1.2.1.- Breve Resumen del Control de Convencionalidad. 1.2.2.- El notario, su deber ético y el control de convencionalidad. 1.2.3.- El derecho al consumidor en el derecho interno.1.2.4.- Marco normativo del consumidor en nuestro derecho internacional. 1.2.5.- Hacia un control de convencionalidad del consumidor Inmobiliario. 1.3.CONCLUSIONES. 2. PONENCIAS. 2.1 DE LEGE LATA. 2.2.-DE LEGE FERENDA. 3.- BIBLIOGRAFIA CONSULTADA. 3.1 DOCTRINA. 3.2 LEGISLACION. 3.3 JURISPRUDENCIA

1.1 INTRODUCCION

No accidental es la elección del nombre de la presente ponencia ni una mera casualidad la elección de la palabra "**triumfos**", conforme la empleo el prolífico filósofo Ronald Dworkin en su obra LOS DERECHOS EN SERIO, en la cual detalla que "Los derechos individuales son triunfos políticos en mano de los individuos."¹ Y frente a nuestra realidad jurídica, los derechos humanos consagrados en lo tratados con jerarquía constitucional conforme el artículo 75 inciso 22 de nuestra carta magna, imperan como triunfos frente a las realidades modernas y la masificación de las relaciones de consumo. Mas peso cobra lo detallado precedentemente, teniendo en cuenta la constitucionalización del derecho privado² desde agosto de 2015, principalmente por lo normado en los artículos 1 y 2 del Código Civil y Comercial de la Nación³.-

Conforme la pautas del tema II, es necesario efectuar un análisis de la relación del consumidor frente a los negocios inmobiliarios (ejemplos más comunes

1 Dworkin, Ronald (1989). LOS DERECHOS EN SERIO. 2º Edición en español .Barcelona, España. Editorial Ariel S.A, pág 37.

2 Caramelo, Gustavo. CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN COMENTADO: TOMO I TÍTULO PRELIMINAR Y LIBRO PRIMERO ARTÍCULOS 1 A 400. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Infojus, 2015. pág 11.- " (...) De este modo, la aludida "constitucionalización del derecho privado", además de ampliar —de manera humanizada— el horizonte del derecho privado, interpela a los operadores jurídicos a profundizar y extender el conocimiento a desarrollos doctrinarios y jurisprudenciales extra civiles y comerciales, interpretando de manera permanente si la legislación infraconstitucional respeta reglas, principios y valores de derechos humanos, y a la par, cómo debe ser la labor interpretativa ante las lógicas lagunas del derecho, sobre todo ante una sociedad que cada vez es más dinámica"

3 De aquí en adelante CyCC

en la practica pueden ser la venta de lotes en barrios cerrados y departamentos por pozo y sus figuras jurídicas mas modernas, tales como los conjuntos inmobiliarios y la versátil figura del contrato de fideicomiso), desde una óptica mas macro, que tan solo el derecho privado interno, con un enfoque orientado en el “control de convencionalidad”⁴.- De tal manera como hace hincapié las pautas del presente tema, es imprescindible hacer este análisis teniendo en cuenta lo dispuesto por los diferentes tratados de derechos humanos, los criterios y fallos de la Corte Interamericana de derechos Humanos, así como lo dispuestos por otros organismos internacionales tal como las directrices de las Naciones Unidas y del derecho comparado.-

1.2. DESARROLLO

1.2.1- Breve Resumen del Control de Convencionalidad

La CIDH, en el fallo *Almonacid Arellano y otros Vs. Chile*⁵ aproxima no solo a la definición de “control de convencionalidad” sino que también lo impone como obligación de efectuarlo para todo órgano jurisdiccional de los estados miembros:

“Cuando un Estado ha ratificado un tratado internacional como la Convención Americana, sus jueces, como parte del aparato del Estado, también están sometidos a ella, lo que les obliga a velar porque los efectos de las disposiciones de la Convención no se vean mermadas por la aplicación de leyes contrarias a su objeto y fin, y que desde un inicio carecen de efectos jurídicos. En otras palabras, el Poder Judicial debe ejercer una especie de “control de convencionalidad” entre las normas jurídicas internas que aplican en los casos concretos y la Convención Americana sobre Derechos Humanos. En esta tarea, el Poder Judicial debe tener en cuenta no solamente el tratado, sino también la interpretación que del mismo ha hecho la Corte Interamericana, intérprete última de la Convención Americana.”

El control de convencionalidad, no solo implica la adecuación y prelación normativa del derecho interno de cada estado miembro, sino que “...requiere el desarrollo de practicas estatales conducentes a la observancia efectiva de los

⁴ Dicho concepto se detalla en el apartado siguiente.-

⁵ Cidh. CASO ALMONACID ARELLANO Y OTROS VS. CHILE. EXCEPCIONES PRELIMINARES, FONDO, REPARACIONES Y COSTAS Sentencia de 26 de septiembre de 2006

derechos y libertades consagrados...”⁶.- Lo expresado se nutre del fallo Radilla Pacheco Vs. México⁷.-

En fallo Rosendo Cantú y otra Vs. México⁸ reitera lo vertido respecto de que los jueces no solamente deben velar por que la normas de derecho interno no violen de los derechos reconocidos en la Convención Americana, sino que también deben tener en cuenta la interpretación que ha efectuado la CIDH en sus distintos casos y consultas.-

La obligatoriedad del control se amplió en “Caso Masacre de Santo Domingo Vs. Colombia”⁹ a **TODOS** los organismos del estado, “...todas las autoridades y órganos de un Estado Parte en la Convención tienen la obligación de ejercer un ‘control de convencionalidad.’”

1.2.2- *El notario, su deber ético y el control de convencionalidad.*

Estamos convencidos que el notario como profesional en ejercicio de una función publica¹⁰, se encuentra por el marco fijado por los fallos de la CIDH, obligado a efectuar un control de convencionalidad.- Esto significa que el profesional debe velar por los que actos que se celebren en su notaria no solamente se adecuen a derecho interno sino también al régimen interamericano.-

Debemos recordar que el notario no solo se encuentra sujeto proteger la dignidad de sus requirente junto con el respeto de sus derechos humanos por los criterios impuestos por la CIDH.- Esto responde a una cuestion mucho mas profunda y esencial, que es la vinculada con la naturaleza propia, la de su rol como fedatario y agente de paz social.- Es su deber ético, independientemente que exista o no el

6 Corte Interamericana de Derechos Humanos. 2022. CONTROL DE CONVENCIONALIDAD. [En línea] 08 de 08 de 2022. https://www.corteidh.or.cr/sitios/libros/todos/docs/cuadernillo7_2021.pdf

7 Corte IDH. Caso Radilla Pacheco Vs. México. Excepciones Preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 23 de noviembre de 2009. Serie C No. 209

8 Corte IDH. Caso Rosendo Cantú y otra Vs. México. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 31 de agosto de 2010, párr.219

9 CIDH, “CASO MASACRE DE SANTO DOMINGO VS. COLOMBIA. EXCEPCIONES PRELIMINARES, FONDO Y REPARACIONES. Sentencia de 30 de noviembre de 2012. Serie C No. 259, párr. 142

10 UINL.- PRINCIPIOS DE LA FUNCION.- Documento aprobado por la Asamblea de Notariados miembros de la UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO.- Roma, Italia - 8 de noviembre de 2005.- <https://www.uinl.org/principios-de-la-funcion> fecha de consulta 27/10/2022.- “Título I.- DEL NOTARIO Y DE LA FUNCION NOTARIAL 1. El Notario es un profesional del derecho, titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos contenidos en los documentos que redacta, así como para aconsejar y asesorar a los requirentes de sus servicios”

“control de convencionalidad”, dispuesto por la CIDH.- El profesional en su calificación notarial, no solamente debe velar por el estricto cumplimiento de lo técnico jurídico-notarial, sino que TIENE que buscar una solución nutriendose de todas las fuentes, siempre atendiendo el caso particular y no pecar de un formalismo extremo, aplicando la ley como un respuesta rigurosa para todo los casos.- Lo que importa es que con su análisis y la adecuación de su actuación en el asesoramiento, en la materialización de la voluntad de sus requirentes, encuentre un resultado justo para cada uno¹¹.-

Estamos convencidos que nadie podría negar que la mejor forma de elevar la dignidad de la persona humana, garantizando su libertad y autonomía personal y su protección en situaciones de vulnerabilidad, es adecuando nuestra actuación profesional hacia un resultado justo para ellos, guiandonos con los valores equidad y de justicia.-

Reforzamos esta postura con lo establecido, en los “Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino”, aprobados por la Asamblea de Notariados miembros de la UINL en Roma (Italia), el 8 de Noviembre de 2005, y de los “Principios de Deontología Notarial”, aprobados por la Asamblea de Notariados Miembros de la UINL en la Ciudad de México el 17 de Octubre de 2004, donde en su punto 5.5 prescribe:

5.5.-Respeto de los Derechos Fundamentales.- El Notario deberá respetar y proteger los Derechos del Hombre, el medio ambiente (agua limpia y aire limpio como condiciones elementales de la vida), la justicia, la libertad, la verdad, la honradez, y la fiabilidad y deberá guardar secreto profesional.

Por ultimo queremos agregar, tal como lo ilustra Cosola¹² que los derechos humanos se fortalecen en el documento notarial, al cumplir con nuestros deberes éticos, al tener siempre en cuenta las declaraciones de las partes y al efectuar el asesoramiento y el análisis jurídico notarial que otorga validez y legitimidad a la voluntad de los particulares.- No obstante lo expuesto no debemos olvidar que el notario no tiene “imperio”, y su alcance se circunscribe al debido asesoramiento, a

11COSOLA, Sebastian J.- LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD EN EL DOCUMENTO NOTARIAL. *La decisión jurídica a partir de la convivencia de las instituciones jerarquizadas y de la conformación de una teoría de valores trascendentes*. Tesis doctoral presentada en la Facultad de Derecho de la

Universidad Austral.- Buenos Aires. 2017. pág 203 y 204

12 Cosola, S. ob. cit. Pág 313

dar un trato digno a sus requirentes y adecuar sus escrituras publicas en armonia con los derechos humanos.- El notario no puede negar su intervencion al ejercer el control de convencionalidad, ni es responsable por su actuación, si ha advertido y asesorado debidamente a sus requirentes de dichas circunstancias.

1.2.3- *El derecho al consumidor en el derecho interno.*

En el ámbito nacional las dos fuentes mas importantes de las cuales se nutre nuestro derecho al consumidor es del CyCC y de la ley 24.240¹³, siempre teniendo en cuenta que antes del dictados de estas dos leyes, la figura del consumidor ya tenia reconocimiento y relevancia constitucional en el articulo 42, introducido por la reforma de 1994, y ya determinaban los derechos fundamentales de los que goza todo consumidor.- De manera sencilla clara del texto sus derechos: “ARTICULO 42...tienen derecho, en la relación de consumo, a la protección de su salud, seguridad e intereses económicos; a una información adecuada y veraz; a la libertad de elección y a condiciones de trato equitativo y digno.”¹⁴

El eje y paradigma de la relación jurídica de consumo, y la voluntad del estado de legislar y garantizar derechos específicos en esa relación, responde frente a la diferencia de poder de contratación entre proveedor y consumidor, revistiendo la posición de esta ultima parte, la calidad de “mas débil”, lo que impera que el estado tenga que garantizar la protección de este.¹⁵

Frustalgi, expone que en su inicios esta rama del derecho tenia como objetivo “(..).asegurar el restablecimiento de la igualdad y libertad contractual en aquellos sectores del Derecho patrimonial...”.-¹⁶.- El proceso de cambio experimentado por el derecho del consumidor, nos señala que no solamente, como en sus principios, que se dedicaba a proteger los derechos patrimoniales, sino que ahora también

13 Ley 24.240. sancionada: Setiembre 22 de 1993. Promulgada Parcialmente: Octubre 13 de 1993. Modificada por la Leyes 24.568, 24.787, 24.999, 26.361 y 26.993 y por la Ley 26994

14 Artículo 42 de la Constitución Nacional Argentina.- Incorporado en la carta magna por la Convención Constituyente de 1994

15 Ferrer de Fernández, Esther H. S. EL ARTÍCULO 42 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL VEINTE AÑOS DESPUÉS Y A PROPÓSITO DE LA RECIENTE SANCIÓN DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL A.- Publicado en: Thomson Reuters.- Cita Online: AP/DOC/1541/2014. <http://www.derecho.uba.ar/institucional/pacem/pdf/ferrer-de-fernandez-el-articulo-42-de-la-constitucion-nacional.pdf>- Fecha de consulta: 20/10/2022. Pág 1.-

16 FRUSTAGLI, Sandra A., LA TUTELA DEL CONSUMIDOR HIPERVULNERABLE EN EL DERECHO ARGENTINO, Revista de Derecho del Consumidor, tercera época, Número 1 - noviembre 2016, 30-11-2.016, IJ-CCLI-396. Pág 1.-

responde a la esfera de los derechos extra patrimoniales del consumidor. Este respuesta atiende a la necesidad de privilegiar y asegurar la protección del ser humano ante el constante avance de la sociedad de consumo hacia la masificación, estandarización y deshumanización del individuo.¹⁷

El CyCC, en su entrada en vigencia elevo la jerarquía del sistema normativo del consumidor¹⁸, tal como detalla STIGLITZ¹⁹, al incorporarlo al Código de Fondo, y al no depender exclusivamente de su régimen especial (ley 24.240), lo que apareja la seguridad del sistema, al desalentar modificaciones reiterativas por cuestiones triviales, como sucedió con las reformas a la 24.240. Conforme el autor²⁰, todo esto trajo una armonización al sistema de tutela jurídica del consumidor: la Constitución Nacional, la ley especial 24.240 y CyCC, produciéndose un verdadero *diálogo de fuentes*²¹, generándose un escala compuesta por: 1) los derechos reconocidos en la Constitución Nacional; 2) los principios y reglas generales de protección mínima del Código; 3) la reglamentación detallada existente en la legislación especial.

1.2.4.- Marco normativo del consumidor en nuestro derecho internacional

El CyCC en su artículo 1097 vino a reforzar la jerarquía constitucional de los derechos del consumidor, conjuntamente con el ya reconocimiento que poseían en el artículo 42 de la CN. El texto del 1097 en su parte pertinente detalla "...La dignidad de la persona debe ser respetada conforme a los criterios generales que surgen de los tratados de derechos humanos...".- De este manera, si bien ya existe un dialogo de fuentes tal como se ha indicado en párrafos anteriores, por la constitucionalización del derecho privado, este artículo de forma expresa nos obliga a efectuar al diálogo con los Tratados de Derechos Humanos y vincula al consumidor directamente con la dignidad de las personas consagrada en los

17 FRUSTAGLI, ob. cit. Pág 2.

18 Ejemplos de estos son los artículos. 7, 11, 1092, 1093 y 1094 y entre variados artículos mas, del CyCC

19 Stiglitz, Gabriel A.- LA DEFENSA DEL CONSUMIDOR EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. Publicado en: Sup. Especial Nuevo Código Civil y Comercial 2014 (Noviembre), 137.- Cita Online:AR/DOC/3858/2014.-

https://www.scba.gov.ar/leyorganica/ccyc30/pdfley/Stiglitz_Ladefensadelconsumidorenelccyc.pdf.

Fecha de consulta: 11/10/2022. Pág 2

20 Stiglitz, ob. cit.

21 Stiglitz, ob. cit.

tratados humanos²² Tal como enumera en su texto Frustalgi²³:

La dignidad de la persona como derecho aparece contemplada en distintos instrumentos internacionales, entre los cuales cabe mencionar: el art. 11 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948, donde se determina que toda persona tiene derecho al reconocimiento de su dignidad; los arts. 1o y 22 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que aluden a la "dignidad inherente a la persona humana". También mencionan la dignidad los arts. 5o y 11 del Pacto de San José de Costa Rica.

Si bien los derechos del consumidor no tienen un cuerpo normativo expreso por la Convención Americana y en la mayoría de tratados de derechos humanos²⁴, los mismos se nutren de otros derechos ampliamente garantizados internacionalmente, principalmente al derecho vinculado con el trato digno y también en los casos del derecho a un nivel de vida adecuado, a la salud o el derecho a la vivienda. Esta conclusión se puede desprender de que para poder acceder a estos derechos, en el mundo capitalista actual, la mayoría de los ciudadanos acceden a cumplir sus necesidades mediante los productos que ofrece el mercado en sus distintos niveles (alimentos, ropas, medicamentos, departamentos o lotes, entre otros), colocándose inevitablemente, en la mayoría de los casos en la posición de consumidor. Y de este razonamiento, nadie podría negar que si uno ve vulnerados sus derechos como consumidor, sea por información engañosa, productos defectuosos o con vicios, servicios deficientes, de trato por parte de las empresas, difícil es que se pueda lograr a tener un nivel de vida adecuado o por ejemplo un acceso a la salud idóneo.

En la Carta de la OEA existen dos puntos que son relevante para el derecho al consumidor expresamente tal como se detalla claramente en la obra CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS : COMENTADA.²⁵:

22 Frustagli, Sandra A. - Hernández, Carlos A.- LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DESDE LA PERSPECTIVA DE LOS DERECHOS HUMANOS Y DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES. Publicado en: SJA 13/09/2017, 13/09/2017, 32 - Cita: TR LALEY AR/DOC/3979/2017. Pág 3

23 Idem cita 21

24 De mi investigación tampoco he podido encontrar fallos relevantes de la CIDH relacionados expresamente con la esfera del derecho al consumidor

25 Coordinadores Christian S, Patricia U.-CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS : COMENTADA. 1 de. Mexico. Biblioteca de Suprema Corte de Justicia de la Nación. 2014, pág 668 en pie de pagina.- version pdf acceso mediante link:www.corteidh.or.cr/tablas/30237.pdf fecha de consulta: 10/10/2022

“En primer lugar, el artículo 34 inciso f) de la Carta de la OEA señala entre las metas básicas para lograr el desarrollo integral, la “estabilidad del nivel de precios internos en armonía con el desarrollo económico sostenido y el logro de la justicia social”. Más explícito aún es el artículo 39 inciso b.i), que, entre las metas para lograr la continuidad del desarrollo económico y social, incluye “mejores condiciones para el comercio de productos básicos por medio de convenios internacionales, cuando fueren adecuados; procedimientos ordenados de comercialización que eviten la perturbación de los mercados, y otras medidas destinadas a promover la expansión de mercados y a obtener ingresos seguros para los productores, suministros adecuados y seguros **para los consumidores**, y precios estables que sean a la vez remunerativos para los productores y equitativos para los consumidores.”

Ampliando los horizontes, en el ámbito de la ONU tenemos DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR NACIONES UNIDAS, Nueva York y Ginebra, del año 2016 y en el derecho comparado internacional, podemos enumerar las directivas del consumidor de la Unión Europea, siendo la última la Directiva (EU) 2019/2161, que dispuso un nuevo marco para los consumidores.

1.2.5- *Hacia un control de convencionalidad del consumidor Inmobiliario*

La ley de defensa al consumidor sancionada el 22 de septiembre de 1993, previo a ley modificatoria 26.361, específicamente en su artículo 1 en el inciso c), ya expresamente mencionaba la adquisición de inmuebles (cuando fueran nuevos y estuvieran destinados a vivienda, a través de una oferta pública con destinatarios indeterminados)²⁶.

Queda más que claro, que desde hace ya más de un cuarto de siglo, el legislador y nuestro ordenamiento, indefectiblemente admite y reconoce dentro de la esfera del derecho al consumidor a los negocios inmobiliarios. Posteriormente con la ley modificatoria 26.631²⁷, se cambió el concepto del artículo citado en el párrafo primero, ampliándose el marco de actuación de la ley, pasando a ser objeto

26 "ARTICULO 1º — Objeto...c) 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 personas indeterminadas."

27 Sancionada: Marzo 12 de 2008.- Promulgada Parcialmente: Abril 3 de 2008

la contratación sobre todo tipo de bienes y no únicamente las cosas. Esto implica que su aplicación no solamente se limita a la adquisición de la “cosa” inmueble, sino también a todo tipo de derechos que versen sobre el mismo, adecuándose el derecho a la circunstancias del mercado moderno, donde los proveedores ofrecen inmueble bajo las mas variables figuras.²⁸ No queda duda de esta interpretación, atento que dicha norma en su artículo 1, textualmente detallaba que “(...) Queda comprendida la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines (...). Así mismo se suprimen los requisitos de inmuebles destinados a vivienda y la distinción entre nuevo y usado²⁹, quedando ampliado el universo, a todos los tipos de inmuebles que se puedan encontrar sujetos a una relacion de consumo.

Por último con la sanción del CyCC, y su vigencia desde el año 2015, el legislador incorpora una serie de principios generales de protección del consumidor , pero no hay mención expresa al consumidor inmobiliario, reiterando el criterio adoptado previo a la sancion del Código, en donde este derecho es receptado en el “sentido amplio”, y surge de interpretar “la extensión más favorable al consumidor”, por lo se puede asegurar que están incluidas las operaciones inmobiliarias³⁰.

El CyCC, como ya hemos dicho, no incorpora expresamente al consumidor inmobiliario, pero si seguimos teniendo la referencia detallada en el artículo 10 de la LDC, donde dice “...en el documento que se extienda por la venta de cosas muebles o inmuebles ...”.

Por todo lo expuesto no se puede negar la figura del consumidor inmobiliario.- No obstante esto, al efectuar un control de convencionalidad, es necesario agregar una critica a lo legislado en el CyCC (esto sin desmerecer los valiosos e innumerables aportes que ha incorporado al ordenamiento). Por dos fundamentos que indicaremos, creemos que fue un error no haber realizado una mención expresa del consumidor inmobiliario y no haber conformado una parte especial de este en el texto del CyCC.

28 Kiper, Claudio.-LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES Y LA APLICACIÓN DE LA LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR.- Revista Notarial 961- Doctrina – (2009); pág 20.-

29 KIPER, ob. cit, pág 21.-

30 Cajaraville, J. C. (2017). Naturaleza jurídica del reglamento de propiedad horizontal, la tutela del consumidor inmobiliario y las cláusulas abusivas. [en línea]. Prudentia Iuris, 84- pág 208. Disponible en: <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/revistas/naturaleza-juridica-propiedad-horizontal.pdf> Fecha de Consulta 17/09/2022

Primero, dicha crítica se sustenta en que la especialización de dicho derechos en la órbita del consumidor, permiten una mayor visibilización de los mismos así como el mejor estudio de estos. Todo esto traería como consecuencia lógica, una mejor aplicación del derecho y en definitiva una tutela más efectiva de la persona humana frente a la adquisición de inmuebles.

El segundo el fundamento, el cual es el de mayor relevancia para sustentar esta crítica, es que no se tuvo en cuenta la inexorable relación que tiene el derecho del consumidor inmobiliario y el derecho humano de acceso a una vivienda digna. Y esta conexión se debe, a que mediante una relación de consumo el individuo está accediendo a su vivienda, por lo que para garantizar sus derechos como tal, es menester tutelar el acceso a la vivienda y asegurar a una calidad digna de la misma.

Entonces desde esta óptica, podemos entender la enorme magnitud por la importancia social y relevancia jurídica que tiene en el ámbito del sistema de protección de derechos humano, tutelar y legislar específicamente sobre el consumidor inmobiliario.

Teniendo en cuenta el fundamento del párrafo anterior, en nuestro país el INDEC³¹ en el año 2019, informó que el 64,7% por ciento de los hogares son propietarios de su vivienda, por lo que resulta evidente que es imperante que nuestro ordenamiento intervenga en las relaciones de adquisición poniendo un especial énfasis en que sus ciudadanos accedan a una vivienda digna. Tal como nos hemos expresado, frente a las realidades modernas y el desarrollo económico, los ciudadanos se ven cada vez más en la posición de consumidor para satisfacer sus necesidades, y en este caso en particular, para adquirir a su vivienda, siendo más usual que lo hagan a través de desarrollos inmobiliarios, encontrándose contratando a través de figuras tales como fideicomisos y conjuntos inmobiliarios.

La jurisprudencia³² acertadamente ha aclarado que no obstante que el negocio al cual accede y pasa a formar parte el consumidor (en este fallo se trata de departamentos al por mayor) le resulte provechoso, sea por cuestión de financiamiento o

31 Indec. INFORMES TÉCNICOS. VOL. 3, Nº 83 ISSN 2545-6636 CONDICIONES DE VIDA. VOL. 3, Nº 7 INDICADORES DE CONDICIONES DE VIDA DE LOS HOGARES EN 31 AGLOMERADOS URBANOS. SEGUNDO SEMESTRE 2018. Buenos Aires. 2019.- pág 9.- "(...)Régimen de tenencia de la vivienda.- En el gráfico 7 se presentan los hogares según el régimen de tenencia de la vivienda que habitan. El 64,7% de los hogares son propietarios de la vivienda y del terreno, mientras que el 5,7% de los hogares son propietarios de la vivienda, pero no del terreno. (...)."-

32 RUBIOLO, CLAUDIA ELIZABETH VS. LLAVE MAESTRA S.R.L. S. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS /// CCC Sala III, Mar del Plata, Buenos Aires; 05/06/2019

precios mas económicos dada la naturaleza del negocio, no implica que por obtener un beneficio quede excluido del régimen de protección del consumidor, mas aun teniendo cuenta cuando ese negocio puede su unica alternativa para procurarse una vivienda. Tal como expresa el fallo:

“No es propio de la coherencia que cabe presumir del sistema normativo que la interpretación de las normas que propenden la protección del consumidor lleven a excluirlo de realizar contrataciones que bien pueden resultar provechosas para el mismo, **pues éstas pueden ser su única posibilidad de acceder al financiamiento de su vivienda**”.

En la carta Orgánica de la OEA, en su capítulo 7 en su artículo 34, establece que sus estados miembros se proponen como metas a lograr, específicamente en el inciso k) “Vivienda adecuada para todos los sectores de la población”. En mayor profundidad se encuentra tutelado este derechos en los diversos tratados de derechos humanos, en la Declaración Universal de Derechos Humanos (como elemento del derecho a un nivel de vida adecuado) en su artículo 25, en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en el artículo 11, en el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos en su artículo 17, en los artículos 16 y 23 de la Convención sobre los Derechos del Niño, y en la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad en los artículos 9 y 28.

Frente a todo esto, es imperante lograr una adecuación armónica del derecho de acceso a una vivienda digna en el ordenamiento argentino.-

1.3.CONCLUSIONES

Las conclusiones fueron quedando plasmadas durante el desarrollo de esta ponencia. Sintetizamos que el control de convencionalidad es una figura de sustancial relevancia para el notario a la hora de realizar su labor, el cual está obligado en el día a día a realizar una correcta interpretación de las leyes y de los actos, teniendo en cuenta lo dispuesto por las Convenciones Interamericanas y las opiniones vertidas de la CIDH en sus distintos fallos.

Es elemental que en nuestro asesoramiento notarial siempre tengamos como

corolario el respeto por la dignidad humana. Queremos destacar el dialogo de fuentes que estamos obligados hacer no solamente nace de lo dispuesto por los Órganos de la OEA, ni del texto de nuestro derecho interno, nuestro deber nace de la misma esencia de nuestra función como fedatarios, es un profundo deber etico de los notarios orientar nuestro asesoramiento e intervención hacia la dignidad de nuestros requirentes.

Por ultimo queremos agregar que el notario de tipo latino conforma un ámbito de protección en favor de las personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad³³ , estando dentro de su esfera proteger los derechos del consumidor inmobiliario, mas aun cuando este esta adquiriendo su vivienda.-

33 | Bravo, Juan A. Sánchez Negrete, María A.LA FUNCIÓN NOTARIAL Y LAS HERRAMIENTAS DE PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS VULNERABLES. EL ANÁLISIS DE LOS CONCEPTOS DE CAPACIDAD JURÍDICA Y VULNERABILIDAD. Ponencia del tema II. Jornada Notarial Bonaerense 42.- San Pedro. (2022). Pág 28.-

2. PONENCIA

2.1 DE LEGE LATA

- El notario se encuentra sujeto y obligado a efectuar el control de convencionalidad en su ejercicio profesional.
- El deber del notario de asesorar y adecuar su intervención en armonía con los derechos humanos consagrados internacionalmente, responde a una obligación ética, independientemente de si existiera o no, el control de convencionalidad
- El notario en el marco del control de convencionalidad, como intérprete de las normas, y su alcance se circunscribe al debido asesoramiento, a dar un trato digno a sus requirentes y adecuar sus escrituras públicas en armonía con los derechos humanos.-
- El notario no puede negar su intervención por contradicciones entre el derecho interno y las Convenciones Interamericanas, ni es responsable por su actuación, si ha advertido debidamente a sus requirentes de dichas circunstancias.
- Los derechos del consumidor por más que no tengan una consagración expresa son derechos humanos, atento que son un desprendimiento lógico de los derechos más fundamentales del hombre.
- El consumidor inmobiliario posee una tutela adicional, atento que además de su posición como consumidor, también se encuentra en juego su derecho humano del acceso a una vivienda digna.

2.2 DE LEGE FERENDA

- Es necesario un reconocimiento expreso de los derechos del consumidor inmobiliario en el ordenamiento argentino así como legislar una parte especial en el CyCC
- Se necesitan en la órbita de OEA, dictar directivas en el marco de derechos del consumidor

- Es aconsejable incorporar en los tratados de derechos humanos, expresamente la situación de los consumidores, en especial los relacionados con la adquisición de su vivienda

3.- BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

3.1 DOCTRINA

1. Dworkin, Ronald (1989). LOS DERECHOS EN SERIO. 2º Edición en español .Barcelona, España. Editorial Ariel S.A.-
2. Caramelo, Gustavo. CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN COMENTADO: TOMO I TÍTULO PRELIMINAR Y LIBRO PRIMERO ARTÍCULOS 1 A 400. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Infojus, 2015
3. Corte Interamericana de Derechos Humanos. 2022. CONTROL DE CONVENCIONALIDAD. Cuadernillo 7 de la Jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos [En línea] 08 de 08 de 2022. https://www.corteidh.or.cr/sitios/libros/todos/docs/cuadernillo7_2021.pdf
4. COSOLA, Sebastian J.- LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD EN EL DOCUMENTO NOTARIAL. La decisión jurídica a partir de la convivencia de las instituciones jerarquizadas y de la conformación de una teoría de valores trascendentes .Tesis doctoral presentada en la Facultad de Derecho de la Universidad Austral.- Buenos Aires. 2017. pdf descarga <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/72890> fecha de consulta 22/10/2022
5. Ferrer de Fernández, Esther H. S. EL ARTÍCULO 42 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL VEINTE AÑOS DESPUÉS Y A PROPÓSITO DE LA RECIENTE SANCIÓN DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL A.- Publicado en: Thomson Reuters.- Cita Online: AP/DOC/1541/2014. <http://www.derecho.uba.ar/institucional/pacem/pdf/ferrer-de-fernandez-el-articulo-42-de-la-constitucion-nacional.pdf>- Fecha de consulta: 20/10/2022.
6. FRUSTAGLI, Sandra A., LA TUTELA DEL CONSUMIDOR HIPERVULNERABLE EN EL DERECHO ARGENTINO, Revista de Derecho del Consumidor, tercera época, Número 1 - noviembre 2016, 30-11-2.016, IJ-CCLI-396

7. Stiglitz, Gabriel A.- LA DEFENSA DEL CONSUMIDOR EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. Publicado en: Sup. Especial Nuevo Código Civil y Comercial 2014 (Noviembre) , 137.- Cita Online:AR/DOC/3858/2014.- https://www.scba.gov.ar/leyorganica/ccyc30/pdfley/Stiglitz_Ladefensadelconsumidorenelccyc.pdf. Fecha de consulta: 11/10/2022
8. Frustagli, Sandra A. - Hernández, Carlos A.- LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DESDE LA PERSPECTIVA DE LOS DERECHOS HUMANOS Y DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES. Publicado en: SJA 13/09/2017, 13/09/2017, 32 - Cita: TR LALEY AR/DOC/3979/2017.
9. Coordinadores Christian S, Patricia U.-CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS : COMENTADA. 1 de. Mexico. Bibiloteca de Suprema Corte de Justicia de la Nación. 2014, pág 668 en pie de pagina.- version pdf acceso mediante link:www.corteidh.or.cr/tablas/30237.pdf fecha de consulta: 10/10/2022.
10. Kiper, Claudio.-LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES Y LA APLICACIÓN DE LA LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR.- Revista Notarial 961- Doctrina – (2009).
11. Cajaraville, J. C. (2017). Naturaleza jurídica del reglamento de propiedad horizontal, la tutela del consumidor inmobiliario y las cláusulas abusivas. [en línea]. Prudentia Iuris, 84-. Disponible en: <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/revistas/naturaleza-juridica-propiedad-horizontal.pdf> Fecha de Consulta 17/09/2022
12. Indec. INFORMES TÉCNICOS. VOL. 3, Nº 83 ISSN 2545-6636 CONDICIONES DE VIDA. VOL. 3, Nº 7 INDICADORES DE CONDICIONES DE VIDA DE LOS HOGARES EN 31 AGLOMERADOS URBANOS. SEGUNDO SEMESTRE 2018. Buenos Aires. 2019.- link https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/eph_indicadores_hogares_05_22F217D37524.pdf. Fecha de consulta 26/10/2022
13. Bravo, Juan A. Sánchez Negrete, María A.LA FUNCIÓN NOTARIAL Y LAS HERRAMIENTAS DE PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS VULNERABLES. EL ANÁLISIS DE LOS CONCEPTOS DE CAPACIDAD JURÍDICA Y VULNERABILIDAD. Ponencia del tema II. Jornada Notarial Bonaerense 42.- San Pedro. (2022).

3.2 LEGISLACION

1. Constitución Nacional de la República Argentina
2. Código Civil y Comercial de la Nación Argentina
3. UINL.- PRINCIPIOS DE LA FUNCION.- Documento aprobado por la Asamblea de Notariados miembros de la UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO.- Roma, Italia - 8 de noviembre de 2005.- <https://www.uinl.org/principios-de-la-funcion> fecha de consulta 27/10/2022.-
4. Ley 24.240.. Modificada por la Leyes 24.568, 24.787, 24.999, 26.361 y 26.993.
5. Carta de la Organizacion de los Estados Americanos
6. DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR NACIONES UNIDAS, Nueva York y Ginebra, del año 2016
7. Directiva de la Union Europea 2019/2161
8. Declaración Universal de Derechos Humanos
9. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en el
10. Pacto Internacional de Derechos Civiles y Político
11. Convención sobre los Derechos del Niño,
12. Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad

3.3 JURISPRUDENCIA

1. Cidh. CASO ALMONACID ARELLANO Y OTROS VS. CHILE. EXCEPCIONES PRELIMINARES, FONDO, REPARACIONES Y COSTAS Sentencia de 26 de septiembre de 2006.
2. Corte IDH. Caso Radilla Pacheco Vs. México. Excepciones Preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 23 de noviembre de 2009. Serie C No. 209
3. Corte IDH. Caso Rosendo Cantú y otra Vs. México. Excepción Preliminar,

Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 31 de agosto de 2010.

4. CIDH, "CASO MASACRE DE SANTO DOMINGO VS. COLOMBIA. EXCEPCIONES PRELIMINARES, FONDO Y REPARACIONES. Sentencia de 30 de noviembre de 2012. Serie C No. 259
5. RUBIOLO, CLAUDIA ELIZABETH VS. LLAVE MAESTRA S.R.L. S. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS /// CCC Sala III, Mar del Plata, Buenos Aires; 05/06/2019