



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Fuero Contencioso Administrativo y Tributario

2024 - Año del 30º Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

SECRETARÍA DE CÁMARA DE LA OF. DE GESTIÓN JUD. EN REL. DE CONSUMO - SALA CATYRC 3
NORTHBAIRES SA CONTRA DIRECCION GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION DEL CONSUMIDOR SOBRE
RECURSO DIRECTO SOBRE RESOLUCIONES DE DEFENSA AL CONSUMIDOR

Número: EXP 288386/2022-0
CUIJ: EXP J-01-00288386-0/2022-0
Actuación Nro: 1563391/2024

En la Ciudad de Buenos Aires, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala III de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires, para entender en el recurso judicial directo interpuesto por el actor en los autos **“NORTHBAIRES SA C/ DIRECCIÓN GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR S/ RECURSO DIRECTO SOBRE RESOLUCIONES DE DEFENSA AL CONSUMIDOR”**, EXP 288386/2022-0, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿se ajusta a derecho la disposición apelada?

A la cuestión planteada, la doctora GABRIELA SEIJAS dijo:

I. El 25 de febrero de 2022 Juan Fagalde denunció que Northbaires SA continuó realizando publicidades de venta de uno de sus desarrollos inmobiliarios en sus redes sociales, aun cuando el 24 de agosto de 2020, Martín M. Converset –en el marco de la causa “Malovhr, Igor Luca c/ GCBA s/ amparo”, EXP 3848/2020-0– había ordenado la suspensión de las obras. En su respuesta del 15 de marzo de 2022, Jorge A. Surin, gerente operativo de Inspección de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, solicitó al denunciante el envío de la orden judicial en cuestión a fin de analizar el inicio de una actuación *de oficio* por presunta publicidad engañosa (v. archivo “EX 11534641.2022.pdf” adjunto a la Act. 2130852/22 del 09/08/22, pp. 4/18).

El 7 de abril del mismo año, Paula Plohn, asesora legal de la Dirección, agregó a las actuaciones administrativas las capturas de pantalla del sitio de internet de la empresa (<https://northbaires.com.ar>) correspondientes al emprendimiento *OM Barrio Parque* de la calle San Martín de Tours 2869 de esta Ciudad, junto con la carpeta de *brochure* relacionada (v. pp. 21/41 del archivo antes mencionado).

El 20 de abril, la asesora legal Plohn imputó a Northbaires SA la presunta infracción al artículo 11 del Decreto 274/19 (BORA 34098 del 22/04/19), con el objeto

de investigar si la publicidad en cuestión inducía a error, engaño o confusión acerca de las características y condiciones de comercialización de los inmuebles ofrecidos a la venta, en atención a que se omitió informar sobre la acción de amparo iniciada contra la resolución que autorizó la construcción de la obra promocionada. Añadió que, en el marco de dicha causa, se dictó una medida cautelar por la que se suspendieron las tareas constructivas a partir de la planta baja (inclusive) (v. IF-2022-14566042-GCABA-DGDyPC, en pp. 42/43 del archivo).

Tras la presentación del descargo (v. pp. 107/124 del archivo), mediante la Disposición 3881/DGDyPC/22, del 16 de junio de 2022, la directora general Vilma C. Bouza impuso a Northbaires SA una multa de doce mil (12 000) unidades móviles (equivalentes a \$1 001 400 a valores vigentes en dicho año) por la infracción imputada e impuso la obligación de publicar el primer artículo de la parte dispositiva en los diarios *Clarín* o *La Nación* (v. pp. 53/60 del archivo).

El 21 de junio del mismo año se libró una cédula para notificar la disposición (v. pp. 63/64 del archivo).

II. El 7 de julio María Martina Rossi adjuntó por correo electrónico el recurso de nulidad interpuesto contra la notificación mencionada (v. p. 67 del archivo). Leonardo G. Embon, apoderado de Northbaires SA, sostuvo que la cédula no informaba la totalidad de los recursos para atacar la resolución notificada ni indicaba el agotamiento de la instancia administrativa (v. pp. 68/82 del archivo).

Al día siguiente fue adjuntado el recurso de apelación en subsidio que interpuso el letrado contra la Disposición 3881/DGDyPC/22 (v. p. 84 del archivo). El doctor Embon aseveró que no desconocía la facultad de la Gerencia Operativa para actuar de oficio, pero que su actividad, en el caso, se derivó de la denuncia de un particular al que no se le exigió el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 31 del Decreto 274/19. Destacó que la publicidad cuestionada no contiene las condiciones de comercialización, razón por la que mal podría inducir a engaño o error sobre dicha materia. Planteó las diferencias entre publicitar (al público en general) e informar (al cliente interesado en la adquisición). En tal sentido, señaló que la publicidad en el mercado inmobiliario tiene una finalidad promocional, pero que no se dirige a brindar al consumidor la totalidad de la información necesaria para que tome la decisión de comprar. Descartó la existencia de compra *on-line* de inmuebles. Por el contrario, afirmó que el



SECRETARÍA DE CÁMARA DE LA OF. DE GESTIÓN JUD. EN REL. DE CONSUMO - SALA CATYRC 3
NORTHBAIRES SA CONTRA DIRECCION GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION DEL CONSUMIDOR SOBRE
RECURSO DIRECTO SOBRE RESOLUCIONES DE DEFENSA AL CONSUMIDOR

Número: EXP 288386/2022-0

CUIJ: EXP J-01-00288386-0/2022-0

Actuación Nro: 1563391/2024

período precontractual en materia de venta inmobiliaria es especialmente prolongado y recién allí el vendedor entrega al posible adquirente el conjunto de información que aquel debe tomar en cuenta para realizar la operación. Añadió que su sitio de internet contenía información elemental relacionada con algunas características estéticas del edificio involucrado en cada emprendimiento constructivo, pero no otras informaciones como las condiciones jurídicas de cada inmueble, así como tampoco los precios, formas de pago, posibilidades de financiación, titularidad de dominio de los inmuebles, entre otros aspectos. Enfatizó que no es lógico que se publicite la existencia de una causa judicial que, por lo demás, no veda comercializar, no constituye una orden de no innovar y tampoco le prohibió continuar con las tareas constructivas (v. pp. 85/92).

III. El 19 de julio la asesora legal Plohn rechazó la nulidad planteada y tuvo presente el recurso de apelación, aclarando que no se dio cumplimiento a los términos del tercer párrafo del artículo 11 de la Ley 757, modificado por la Ley 5591 (BOCBA 4960 del 07/09/16) (v. IF-2022-26199993-GCABA-DGDyPC, en pp. 149/150 del archivo). Afirmó que el procedimiento previsto en el Decreto 274/19 no era aplicable a los sumarios tramitados ante la Administración local, pues el dictado de las normas de rito es una facultad reservada a las provincias y a la Ciudad. Recordó que la Dirección aplica las previsiones de la Ley 757 (BOCBA 1432 del 02/05/02) para la verificación y sanción de las infracciones a las normas de defensa del consumidor (en el caso, el Decreto 274/19, que reemplazó a la Ley 22802 de Lealtad Comercial [BORA 25170 del 11/05/83]) y que el artículo 6º del Código Procesal para la Justicia en las Relaciones de Consumo (Ley 6407, BOCBA 6082 del 19/03/21) establece la competencia de la Cámara de Apelaciones en las Relaciones de Consumo en los recursos directos contra las resoluciones sancionatorias de la autoridad de aplicación.

El 11 de agosto, recibidas las actuaciones, se hizo saber el tribunal que conocería en el caso (v. Act. 2135549/22). Previo dictamen del fiscal de Cámara, Juan O. Gauna (v. Dict. 512/22, en Act. 3037754/22 del 25/10/22), el 28 de octubre se tuvo por habilitada la instancia y se dio traslado del recurso al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) (v. Act. 3040733/22).

El 14 de marzo de 2023 se dio por decaído el derecho del Estado local a contestar la demanda, se declaró la cuestión de puro derecho y se dio traslado a las partes para que argumentaran en los términos del art. 391 del CCAyT (v. Act. 407502/23).

Lionel A. Castellini, apoderado del GCBA, presentó su alegato (v. Act. 638479/23 del 21/03/23) y se dio por decaído el derecho de la parte actora de hacer lo propio (v. Act. 922780/23 del 19/04/23).

IV. El fiscal de Cámara, Juan O. Gauna, sostuvo que toda vez que el procedimiento fue iniciado de oficio por la autoridad de aplicación y dicha facultad no fue cuestionada por el recurrente, su crítica al incumplimiento de los recaudos del artículo 31 del Decreto 274/19 no podía prosperar. Aseveró que el Decreto desarrolló los derechos de los consumidores a una información exhaustiva y clara y, con cita de doctrina, precisó la definición de “publicidad engañosa” como aquella que tiene la capacidad de generar en el consumidor un estado de error o confusión respecto del producto, su calidad, prestaciones distintas a las ofrecidas o, en general, en cualquier dato que de ser conocido hubiera motivado que el bien o servicio no fuera adquirido. Añadió que para violar el derecho de los consumidores a la protección contra la publicidad engañosa resultaba suficiente que el anuncio fuera capaz de inducirlos a error. Estimó que determinar si el contenido de la publicidad en cuestión podría inducir a error, engaño o confusión respecto de las condiciones de comercialización del proyecto inmobiliario era un tema que imponía el examen de cuestiones fácticas y probatorias ajenas a su ámbito de intervención (v. Dict. 956/23, en Act. 1221665/23 del 12/05/23).

Realizado el sorteo pertinente, los autos pasaron al acuerdo.

V. Al igual que ocurre respecto de otras normas sobre la materia (v.gr. la Ley 24240 de Defensa del Consumidor [BORA 27744 del 15/10/93]), el Decreto 274/19 contiene preceptos de fondo sobre el derecho del consumidor y otros referidos al procedimiento. En tal sentido, la Secretaría de Comercio, dependiente del Ministerio de



SECRETARÍA DE CÁMARA DE LA OF. DE GESTIÓN JUD. EN REL. DE CONSUMO - SALA CATYRC 3
NORTHBAIRES SA CONTRA DIRECCION GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION DEL CONSUMIDOR SOBRE
RECURSO DIRECTO SOBRE RESOLUCIONES DE DEFENSA AL CONSUMIDOR

Número: EXP 288386/2022-0

CUIJ: EXP J-01-00288386-0/2022-0

Actuación Nro: 1563391/2024

Economía, es designada como la autoridad de aplicación nacional de la norma (art. 25). Sin embargo, también los gobiernos provinciales y de la Ciudad de Buenos Aires tienen atribuciones en lo concerniente al ejercicio del control y la vigilancia del cumplimiento de las previsiones de los Títulos II y III del Decreto y sus normas reglamentarias, respecto de los hechos sucedidos en sus jurisdicciones, así como la aplicación de las sanciones a las infracciones cometidas (arts. 27 y 28). Esto es, la autoridad de aplicación nacional tiene competencia en todo el territorio de la República Argentina, mientras que las provincias y la Ciudad de Buenos Aires la tienen dentro de sus propias jurisdicciones, pudiendo ellas designar la autoridad local de aplicación del Decreto y reglamentar el procedimiento sancionatorio aplicable. En la Ciudad de Buenos Aires, la autoridad de aplicación es la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor y el procedimiento administrativo es el establecido en la Ley 757.

La Ley 757 prevé que –ante presuntas infracciones a las normas de protección al consumidor dentro del ámbito de la Ciudad– la autoridad de aplicación debe iniciar actuaciones administrativas de oficio o por denuncia (art. 3º, texto consolidado de 2022). De la lectura del intercambio de correos electrónicos sostenido entre los señores Juan Fagalde y Jorge Surin se desprende que las presentes actuaciones tuvieron como origen ciertas manifestaciones que el primero habría vertido en un mensaje del 25 de febrero de 2022 cuyos términos se conocen solo de manera parcial (v. p. 4 del archivo adjunto a Act. 2130852/22). En tales condiciones, no es posible verificar si la denuncia formulada por el señor Fagalde cumplía con todos los recaudos enunciados a título ejemplificativo en el artículo 6º de la ley. Ahora bien, se ha resuelto que toda vez que las características salientes del procedimiento administrativo son la instrucción e impulsión oficiosa y está gobernado por la búsqueda de la verdad material, la Administración no está en modo alguno ceñida a los términos expresos de la denuncia (cf. Cámara del fuero, Sala II,

“Citibank NA c/ GCBA s/ otras causas con trámite directo ante la Cámara de Apel.”, RDC 1077/2004-0, del 17/05/07).

En este contexto, la imposibilidad de constatar el cumplimiento de los recaudos formales de la denuncia presentada por el señor Fagalde, no descalifica por sí sola la actividad desplegada por la autoridad local de aplicación en la instancia administrativa. Dentro de la actuación de oficio que le compete, la Dirección cuenta con atribuciones para investigar los hechos que llegaran a su conocimiento. En efecto, ello es lo que ocurrió en autos. La Administración requirió al particular denunciante mayores precisiones en punto a los alcances de la orden judicial que obstaculizaría la construcción del emprendimiento inmobiliario y recabó información adicional a partir de la publicidad presente en el sitio web del desarrollador. En base a las constancias reunidas, formuló la imputación y corrió traslado para que Northbaires SA pudiera formular su defensa.

VI. Situado en el Título II (“De la publicidad y promociones”), el artículo 11 del Decreto 274/19, referido a *publicidad engañosa*, determina que “[q]ueda prohibida la realización de cualquier clase de presentación, de publicidad o propaganda que mediante inexactitudes u ocultamientos pueda inducir a error, engaño o confusión respecto de las características o propiedades, naturaleza, origen, calidad, pureza, mezcla, cantidad, uso, precio, condiciones de comercialización o técnicas de producción de bienes muebles, inmuebles o servicios”. La norma reproduce, en lo sustancial, los términos del artículo 9º de la derogada Ley de Lealtad Comercial. A su vez, coincide parcialmente en sus lineamientos con las previsiones del artículo 1101 del Código Civil y Comercial, si bien este último omite la mención del ocultamiento.

La publicidad es una forma de comunicación originada por el proveedor de bienes o servicios con la finalidad de promover la contratación de aquellos por parte de los destinatarios del mensaje. No persigue el objetivo de brindar información exhaustiva sobre lo ofrecido, sino ampliar las posibilidades de colocarlo en el mercado mediante la persuasión. Puede brindar ciertas precisiones sobre las características principales del bien o servicio ofertado y lo que señale obliga al oferente en el eventual contrato (cf. art. 8º de la Ley 24240). Realiza afirmaciones de forma explícita, sugiere a través de imágenes, pero no puede ser omnicompreensiva. La interdicción de la publicidad engañosa involucra una restricción a la libertad de expresión fundada en el objeto de proteger el derecho de los consumidores a una información adecuada y veraz, a la libertad de elección y a



SECRETARÍA DE CÁMARA DE LA OF. DE GESTIÓN JUD. EN REL. DE CONSUMO - SALA CATYRC 3
NORTHBAIRES SA CONTRA DIRECCION GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION DEL CONSUMIDOR SOBRE
RECURSO DIRECTO SOBRE RESOLUCIONES DE DEFENSA AL CONSUMIDOR

Número: EXP 288386/2022-0

CUIJ: EXP J-01-00288386-0/2022-0

Actuación Nro: 1563391/2024

condiciones de trato equitativo y digno (cf. arts. 14 y 42 de la CN). Resulta definitorio para la configuración del supuesto previsto en la norma cuya transgresión se imputa que medien inexactitudes y ocultamientos que tengan aptitud para inducir al error, engañar o confundir. Ahora bien, la norma no impone un contenido mínimo de información que deba encontrarse presente en la pieza publicitaria.

La Dirección sostuvo que “la publicidad analizada tiene aptitud necesaria para inducir a error, engaño o confusión respecto de las condiciones de comercialización, por cuanto omite una información relevante acerca de la viabilidad y avances del proyecto inmobiliario, esto es la tramitación de un expediente judicial en el cual se cuestiona el acto administrativo que autorizó la construcción del edificio de la calle San Martín de Tours 2869, y en cuyo marco se han dictado medidas cautelares que ordenan la suspensión parcial de las obras constructivas, esto es, sólo se encuentran autorizadas al momento del dictado de la presente el avance de las obras en el subsuelo y hasta la planta baja (excluida) debiendo respetarse los lineamientos dispuestos en las normas en relación con la Zona 2 del APH3 (conf. actuación 11461/2021 del INC 3848/2020-1).” Añadió que “el ocultamiento de la existencia de un expediente que podría demorar y/o modificar el proyecto inmobiliario [...] tiene aptitud suficiente para inducir a error a los consumidores potenciales” (v. p. 57, párr. 2º y 3º, del archivo adjunto antes identificado). En resumidas cuentas, la Administración sancionó a Northbaires SA por considerar que había cometido un ocultamiento de las condiciones de comercialización, el que consistió –de manera puntual– en no alertar en la publicidad del emprendimiento que las obras de construcción se encontraban suspendidas de manera parcial en el marco de una medida cautelar dictada en un proceso de amparo.

Las capturas de pantalla vinculadas con el emprendimiento *OM Barrio Parque* permiten diferenciar dos sectores en el diseño de la página web: a) una parte superior

destinada a la solicitud de información adicional, en la que se advierte un apartado para que los eventuales interesados en el proyecto completen sus datos personales (v.gr. nombre y apellido, teléfono y correo electrónico) y expresen su consulta concreta (cuadro “Mensaje”); y b) una parte inferior, en la que se brindan datos generales sobre la ubicación, dimensiones de las unidades funcionales, comodidades y servicios, acompañados por representaciones gráficas de sectores de la obra proyectada (v. pp. 21/24 del archivo).

Se destacan dos botones de comando: a) “Enviar”: situado debajo del primero de los sectores mencionados en el párrafo anterior y destinado a hacer llegar a Northbaires SA las solicitudes de mayor información del público en general; y b) “Descargar brochure”: ubicado en el sector inferior y que abre una nueva ventana en la que se despliega un archivo en el que se amplía la información sobre terminaciones y detalles de la estructura y fachada del edificio, de las áreas comunes y de los pisos, junto con nuevas representaciones gráficas de lo que se construirá (v. pp. 26/38 del archivo).

VII. La finalidad de las medidas cautelares a las que se refiere la disposición sancionatoria no fue otra que evitar que el transcurso del tiempo en la tramitación de la causa “Malovrh, Igor Luca c/ GCBA s/ amparo”, EXP 3848/2020-0 (iniciada el 26/05/20) pudiera frustrar los derechos del peticionario. En concreto, en aquellas actuaciones, el juez Converset dispuso la suspensión de las tareas *estrictamente constructivas* en el predio, excepto los trabajos preliminares (v.gr. demolición, limpieza del terreno o nivelación) hasta que se comunicara su culminación o hasta que se dictara la sentencia definitiva (lo que primero ocurriera) (v. Act. 15839185/20 del 24/08/20). La medida suspensiva fue mantenida respecto de las tareas *estrictamente constructivas a partir de la planta baja*, excepto los trabajos iniciales vinculados a cimientos y subsuelos (v.gr. movimientos de suelos, excavaciones, nivelación y retiro de excedentes) (v. Act. 16380901/20 del 26/11/20; confirmada en lo sustancial por la Sala de ferias de la Cámara del fuero, según Act. 7154/21 del 08/01/21, del EXP 3848/2020-1). Ninguna de las medidas adoptadas se refirió a la difusión publicitaria del emprendimiento de Northbaires SA ni a la comercialización de las unidades funcionales que lo integrarían.

Por otro lado, la publicidad bajo análisis no hace referencia a fechas tentativas de finalización de las distintas etapas de desarrollo del proyecto, al precio de las unidades



SECRETARÍA DE CÁMARA DE LA OF. DE GESTIÓN JUD. EN REL. DE CONSUMO - SALA CATYRC 3
NORTHBAIRES SA CONTRA DIRECCION GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION DEL CONSUMIDOR SOBRE
RECURSO DIRECTO SOBRE RESOLUCIONES DE DEFENSA AL CONSUMIDOR

Número: EXP 288386/2022-0

CUIJ: EXP J-01-00288386-0/2022-0

Actuación Nro: 1563391/2024

ni a sus condiciones de comercialización, más allá de que, como se adelantó, la normativa no impone que dicha información deba incluirse en este tipo de avisos.

Las constancias del sitio web de Northbaires SA antes referidas demuestran que se ofrece, para los potenciales interesados, una alternativa visible a través de la que pueden abrir un canal de comunicación para solicitar información sobre el proyecto *OM Barrio Parque*. No ha sido alegado ni menos aún probado un funcionamiento deficiente de dicha vía. En contraste, la autoridad local de aplicación ha recortado su análisis desechando toda consideración de lo señalado.

Como corolario de que la Dirección debe ajustarse a hechos reales, prescindiendo de que hayan sido alegados o probados por un eventual particular denunciante, resulta que la carga procesal de averiguar dichos hechos y cualesquiera otros que resulten necesarios para la correcta solución del caso recae sobre ella. Si la decisión administrativa no se ajusta a la verdad de los hechos se encuentra viciada. En el marco del procedimiento administrativo, corresponde a los órganos que intervienen realizar las diligencias tendientes a la averiguación de los hechos conducentes a la decisión.

Por otro lado, no es admisible la sanción sin pruebas ni tampoco es posible invertir la carga probatoria de forma que el imputado deba probar su inocencia, eximiendo a la autoridad de aplicación de acreditar los hechos que sirven de base a la denuncia. En materia de sanciones, debe partirse de la vigencia estricta de la presunción de inocencia. Dicho de otro modo: la carga de la prueba del hecho objeto de sanción corresponde a la Administración, no al administrado. No cabe en este punto ningún matiz. No es posible la imposición de sanción alguna con fundamento en sospechas ni tampoco sobre la base de que el imputado no ha demostrado su inocencia.

En la medida que no se prometen fechas, ni condiciones de comercialización específicas para las unidades funcionales que integran el proyecto inmobiliario, sino que

la información se centra en características genéricas, no pueden censurarse las piezas publicitarias en examen, pues no son susceptibles de generar en el consumidor expectativas en punto a tales cuestiones. Dentro del esquema de promoción diseñado por Northbaires SA, la definición de dichos capítulos ha quedado postergada para ulteriores etapas de la negociación precontractual entre la empresa y aquellos consumidores individuales y concretos que pongan de manifiesto su interés en el producto ofrecido. La Dirección asoció la orden cautelar suspensiva a las condiciones de comercialización. Sin embargo, no puede inferirse que a partir de la omisión imputada los destinatarios puedan elaborarse representaciones acerca de los beneficios de la contratación con el anunciante que no se corresponden con la realidad.

En este contexto, toda vez que no se ha probado que la conducta desplegada por Northbaires SA tenga aptitud para inducir a error, engaño o confusión en sus destinatarios, debe descartarse que mediara un ocultamiento punible en los términos del artículo 11 del Decreto 274/19 y, por consiguiente, corresponde revocar la Disposición 3881/DGDyPC/22.

VIII. Las costas deben recaer sobre el demandado, pues ha resultado vencido y no se advierten motivos que justifiquen apartarse del principio general que rige en la materia (cf. art. 64 del CCAyT).

IX. Cuando fijar los honorarios atendiendo exclusivamente a los porcentajes previstos en la ley arroja valores exorbitantes o desproporcionados con la entidad de la labor a remunerar corresponde practicar regulaciones conforme a la importancia, mérito, novedad, complejidad, eficacia y demás pautas legales establecidas para ponderar las tareas cumplidas sin sujeción a los mínimos establecidos en la ley arancelaria, de manera de arribar a una solución mesurada y acorde con las circunstancias particulares de cada expediente.

Teniendo en cuenta el monto del proceso, la importancia de las tareas desplegadas en la etapa cumplida, la aplicación de los mínimos fijados en la Ley 5134 (v. art. 60 y art. 2º de la Res. SAGyP del CMCBA 277/24, del 02/07/24) arrojaría resultados desproporcionados. En consecuencia, propicio regular doscientos ochenta y nueve mil ochocientos veinte pesos (\$289 820) al doctor Leonardo G. Embon, apoderado de Northbaires SA.



SECRETARÍA DE CÁMARA DE LA OF. DE GESTIÓN JUD. EN REL. DE CONSUMO - SALA CATYRC 3
NORTHBAIRES SA CONTRA DIRECCION GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION DEL CONSUMIDOR SOBRE
RECURSO DIRECTO SOBRE RESOLUCIONES DE DEFENSA AL CONSUMIDOR

Número: EXP 288386/2022-0

CUIJ: EXP J-01-00288386-0/2022-0

Actuación Nro: 1563391/2024

X. Por los argumentos expuestos, propongo al acuerdo: **1)** Hacer lugar al recurso judicial directo interpuesto por la parte actora y, en consecuencia, revocar la Disposición 3881/DGDyPC/22; **2)** Imponer las costas al demandado vencido (cf. art. 64 del CCAyT); y **3)** Regular al doctor Leonardo G. Embon doscientos ochenta y nueve mil ochocientos veinte pesos (\$289 820).

A la cuestión planteada, el doctor HUGO R. ZULETA dijo:

I. Adhiero al relato de los hechos efectuado por mi colega preopinante, así como a lo que expresa en el punto V de su voto. Disiento, en cambio, de la solución propuesta con relación al fondo del asunto.

II. De conformidad con el art. 1º del Decreto 274/19, el Título II -entre otros- del mismo cuerpo normativo, tiene por objeto “asegurar la lealtad y transparencia en las relaciones comerciales y garantizar el acceso a información esencial sobre los productos y servicios comercializados en la República Argentina a través de canales físicos o digitales, en interés de todos los participantes del mercado”.

En el art. 11, inserto en aquel título, se prohíbe “la realización de cualquier clase de presentación, de publicidad o propaganda que mediante inexactitudes u ocultamientos pueda inducir a error, engaño o confusión respecto de las características o propiedades, naturaleza, origen, calidad, pureza, mezcla, cantidad, uso, precio, condiciones de comercialización o técnicas de producción de bienes muebles, inmuebles o servicios”.

En el marco de las relaciones de consumo, la publicidad es una herramienta con la que cuentan los proveedores para promover el acceso y la comercialización de sus bienes y servicios y, en consecuencia, captar clientes. A su vez, es un elemento de utilidad

para los consumidores, quienes, independientemente de la amplitud y del detalle de la información difundida, a través de los canales de difusión pertinentes pueden llegar a conocer la existencia y, al menos, las características salientes de productos y servicios que pueden ajustarse a sus gustos, preferencias y necesidades.

El vínculo entre una y otra parte se encuentra atravesado *ab initio* por una marcada asimetría informativa, toda vez que los proveedores conocen -o al menos, deben conocer- en detalle las características y condiciones de comercialización de lo que ofrecen, mientras que los consumidores únicamente pueden hacerse de esa información a través de los datos que se les brindan mediante anuncios publicitarios o, en su caso, respuestas a sus requerimientos de información.

No en vano el convencional constituyente federal decidió consagrar expresamente la protección jurídica del derecho a la información, al establecer que “los consumidores y usuarios de bienes y servicios tienen derecho...a una información adecuada y veraz...” (art. 42, CN). Similarmente, en el orden local se prevé que la información provista a los consumidores debe ser “transparente, adecuada, veraz y oportuna”, mientras que la Ciudad “sanciona los mensajes publicitarios que distorsionen su voluntad de compra mediante técnicas que la ley determine como inadecuadas” (art. 46, CCABA).

Pues bien, algunas de esas “técnicas inadecuadas” a que se refiere la Constitución local son las previstas en el precitado art. 11 del Decreto 274/19. Por lo tanto, a fin de determinar la procedencia de la sanción cuestionada, es menester determinar si Northbaires SA ha hecho uso de alguna de ellas en el caso.

III. En las pp. 24/41 del expediente digital lucen capturas de pantalla de la publicación relacionada con el emprendimiento inmobiliario “OM Barrio Parque”, efectuada por Northbaires SA mediante su sitio *web* www.northbaires.com.ar. En dichas capturas, tomadas el 7 de abril de 2022 por la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor (“DGDyPC”; v. p. 42), se aprecian imágenes de la fachada y del interior del edificio a construir en San Martín de Tours 2869, un resumen del proyecto y detalles referidos a: i) materiales de construcción de fachada, tabiquería, *hall* de entrada, *amenities*, áreas comunes, pisos (1° a 8°), subsuelo y elementos de los departamentos; ii) las instalaciones con las que contaría el edificio (termomecánica, de ascensores, sanitaria, contra incendio y eléctrica).



SECRETARÍA DE CÁMARA DE LA OF. DE GESTIÓN JUD. EN REL. DE CONSUMO - SALA CATYRC 3
NORTHBAIRES SA CONTRA DIRECCION GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION DEL CONSUMIDOR SOBRE
RECURSO DIRECTO SOBRE RESOLUCIONES DE DEFENSA AL CONSUMIDOR

Número: EXP 288386/2022-0

CUIJ: EXP J-01-00288386-0/2022-0

Actuación Nro: 1563391/2024

El 24 de agosto de 2020, en el marco del expediente “Malovhr, Igor Luca c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ amparo – obras – suspensión” (Exp. N.º 3848/2020-0), el magistrado titular del Juzgado N.º 5 de este fuero hizo lugar a la medida cautelar peticionada y, en consecuencia, ordenó “la suspensión parcial...de la ejecutoriedad y aplicación de la Resolución N.º 436/2018/SSREGIG que autorizó la construcción de la obra sita en calle San Martín de Tours 2869/79/81/87/89 (Sección 021- Manzana 099- Parcelas 010c, 009^a, 008^a y 007)...”. La medida abarcaba “las tareas estrictamente constructivas”, siendo exceptuadas “las medidas o trabajos preliminares como demolición, limpieza del terreno o nivelación (y todos aquellos trabajos necesarios de esa etapa de la obra)”. La suspensión se mantendría hasta que se comunicara al tribunal la culminación de los trabajos preliminares (momento en el que se evaluaría la procedencia de continuación de la obra), o bien hasta que se dictara sentencia.

Mediante un segundo pronunciamiento, dictado el 26 de noviembre siguiente luego de que el GCBA informara el resultado de una inspección llevada a cabo tras la finalización de las tareas de demolición y limpieza, se decidió mantener la medida suspensiva respecto de las “tareas estrictamente constructivas a partir de la planta baja”, exceptuándose las medidas o trabajos iniciales vinculados a cimientos y subsuelos como movimientos de suelos, excavaciones, nivelación y retiro de excedentes y todos aquellos trabajos constructivos necesarios para los subsuelos. La medida mantendría su vigencia hasta que se informara la culminación de los “trabajos iniciales”, o bien hasta el dictado de la sentencia definitiva. Tal decisión fue confirmada, en lo sustancial, por la Cámara del fuero el 8 de enero de 2021 (Exp. N.º 3848/2020-1). En esa oportunidad, el tribunal interviniente -Sala de turno durante la feria judicial- dispuso que, además, debían observarse los parámetros normativos aplicables al distrito APH3, zona 2.

El 29 de diciembre de 2022 el magistrado de grado decidió permitir el avance de la obra a la etapa siguiente, comprensiva de trabajos constructivos de la planta baja del edificio. El 25 de enero de 2023 la decisión fue confirmada.

Finalmente, en lo que aquí interesa, el 4 de marzo de 2024 la acción de amparo fue rechazada, aunque se ordenó al GCBA, en la misma sentencia, abstenerse de autorizar modificaciones o suscribir convenios urbanísticos que implicaran una ampliación de las pautas y límites fijados en la Resolución 436/2018/SSREGIG.

IV. Es cierto que la medida precautoria oportunamente dictada -con sus sucesivas modificaciones- no prohibió el ofrecimiento o la comercialización del proyecto inmobiliario en general, ni de sus unidades en particular. Sin embargo, las limitaciones referidas al alcance de la publicidad del emprendimiento no constituían más que una derivación necesaria de la determinación tomada en sede judicial y de los deberes impuestos legalmente a los proveedores de bienes y servicios.

La ley veda cualquier clase de publicidad que se lleve a cabo mediando ocultamientos que tengan que ver, entre otras cosas, con las *condiciones de comercialización* de aquello que se ofrece. Sin desconocer que el término “condiciones de comercialización” bien podría considerarse un concepto jurídico indeterminado, una razonable interpretación permite entender que se refiere a las pautas y factores de incidencia determinante en la venta del producto de que se trate. La Real Academia Española define el vocablo “comercializar” como “[d]ar a un producto condiciones y vías de distribución para su venta” y “[p]oner a la venta un producto” (REAL ACADEMIA ESPAÑOLA: *Diccionario de la lengua española*, 23.^a ed., [versión 23.7 en línea]. <<https://dle.rae.es>> [29 de mayo de 2024]). En este sentido, es claro que para que la venta de las unidades del proyecto “OM Barrio Parque” pudiera concretarse era necesario que la medida suspensiva fuera dejada sin efecto.

Si bien, como afirma mi colega, en la página *web* de la actora había disponible una vía de contacto para quienes quisieran realizar consultas (p. 24), en cualquier caso tal contacto sería iniciado a instancias de los propios interesados, quienes difícilmente podían tener conocimiento y, por consiguiente, formular preguntas referentes a una causa judicial en la que se discutía la validez de la resolución gubernamental que había autorizado la obra, y representarse la posibilidad de que se encontrara vigente una orden que recaía sobre el mismo bien publicitado, impidiendo temporalmente su construcción.



SECRETARÍA DE CÁMARA DE LA OF. DE GESTIÓN JUD. EN REL. DE CONSUMO - SALA CATYRC 3
NORTHBAIRES SA CONTRA DIRECCION GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION DEL CONSUMIDOR SOBRE
RECURSO DIRECTO SOBRE RESOLUCIONES DE DEFENSA AL CONSUMIDOR

Número: EXP 288386/2022-0

CUIJ: EXP J-01-00288386-0/2022-0

Actuación Nro: 1563391/2024

En definitiva, el anuncio realizado por Northbaires SA omitiendo información de semejante relevancia transgredió la interdicción contenida en el art. 11 del Decreto 274/19 y los principios de lealtad y transparencia en las relaciones comerciales enunciados en el art. 1º de la misma norma.

La distinción entre los actos de “informar” y “publicitar” que ensaya la recurrente, postulando que lo segundo perseguiría únicamente una “finalidad promocional” sin abarcar la totalidad de la información necesaria como para que los interesados tomen la decisión de compra, no constituye una defensa atendible. En efecto, si bien es cierto que cualquier anuncio publicitario se limita, de ordinario, a describir las características esenciales de un bien o servicio, no lo es menos que lo atinente a la propia viabilidad del emprendimiento (cuestionada en un proceso en el que se había dictado una medida precautoria favorable) resultaba incluso más esencial que lo relacionado con materiales constructivos, cantidad de pisos y *amenities*.

Por otra parte, es menester recordar que en el primer párrafo del art. 8º de la Ley 24.240 se dispone que “[l]as precisiones formuladas en la publicidad o en anuncios, prospectos, circulares u otros medios de difusión se tienen por incluidas en el contrato con el consumidor y obligan al oferente”. En el caso, Northbaires SA no podía válidamente obligarse en los términos de su anuncio, en atención a que no había certeza sobre la viabilidad del proyecto.

Finalmente, huelga aclarar que el rechazo de la acción de amparo por la que se impugnó la validez de la resolución que había autorizado el emprendimiento -decisión que fue apelada y es actualmente objeto de revisión- no es óbice para confirmar la sanción impuesta. En efecto, como ha quedado dicho, las capturas de pantalla en las que se observa el contenido de la publicación vinculada con el emprendimiento fueron tomadas

el 7 de abril de 2022, esto es, en un tiempo en el que apenas se había admitido el avance de los trabajos en cimientos y subsuelos.

V. Por los motivos expuestos, estimo que corresponde rechazar el recurso interpuesto y, en consecuencia, confirmar la Disposición DI-2022-3881-GCABA-DGDYPC, con costas (art. 64, CCAyT).

VI. De conformidad con lo establecido en los artículos 1º, 15, 16, 17, 20, 29, inciso a, y 60 de la Ley 5134, ponderando la naturaleza, extensión y calidad jurídica de la labor desarrollada en el cumplimiento de una sola etapa del proceso, corresponde regular los honorarios de la representación letrada del GCBA en cuatrocientos treinta y cuatro mil ochocientos pesos (\$434.800).

Así voto.

A la cuestión planteada, el doctor HORACIO G. A. CORTI dijo:

I. Remito al relato de los hechos efectuado por la Dra. Seijas y coincido con la solución que propone el Dr. Zuleta en los puntos II a IV de su voto por los fundamentos que expongo a continuación.

II. La previsión contenida en el artículo 11 de decreto 274/2019 referido a la publicidad engañosa -que, en lo sustancial, es igual al texto del derogado artículo 9 de la ley 22.802- consiste en proteger al consumidor o usuario de aquellas tácticas de comercialización que puedan perjudicar su situación frente al proveedor del bien o servicio, afectando su derecho a la información.

La razón para proteger este derecho -que encuentra base en el art. 42 de la Constitución Nacional, en cuanto consagra el derecho de los consumidores a una información adecuada y veraz; notas que son complementadas por el art. 46 de la Constitución porteña cuando agrega que, asimismo, debe ser transparente y oportuna- se halla en la necesidad de suministrar al consumidor conocimientos de los cuales legítimamente carece, al efecto de permitirle efectuar una elección racional y fundada respecto de un determinado bien o servicio. El porqué de la necesidad de una información al consumidor o al usuario radica precisamente en la desigualdad evidente que tiene respecto del proveedor de los conocimientos sobre los productos y servicios (cfr. López Cabana, Roberto, “Deber de información al usuario”, en Actualidad en Derecho Público



SECRETARÍA DE CÁMARA DE LA OF. DE GESTIÓN JUD. EN REL. DE CONSUMO - SALA CATYRC 3
NORTHBAIRES SA CONTRA DIRECCION GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION DEL CONSUMIDOR SOBRE
RECURSO DIRECTO SOBRE RESOLUCIONES DE DEFENSA AL CONSUMIDOR

Número: EXP 288386/2022-0

CUIJ: EXP J-01-00288386-0/2022-0

Actuación Nro: 1563391/2024

(AeDP), n.º 12, p. 89) [v. mi voto en la causa “Carrefour Argentina S. A.”, expediente 272/0, sentencia del 26/03/2004, Sala I].

III. Teniendo esto en cuenta, cabe recordar que para fundar la sanción aplicada, la Administración sostuvo que “la publicidad analizada tiene aptitud necesaria para inducir a error, engaño o confusión respecto de las condiciones de comercialización, por cuanto omite una información relevante acerca de la viabilidad y avances del proyecto inmobiliario, esto es la tramitación de un expediente judicial en el cual se cuestiona el acto administrativo que autorizó la construcción del edificio de la calle San Martín de Tours 2869, y en cuyo marco se han dictado medidas cautelares que ordenan la suspensión parcial de las obras constructivas, esto es, sólo se encuentran autorizadas al momento del dictado de la presente el avance de las obras en el subsuelo y hasta la planta baja (excluida) debiendo respetarse los lineamientos dispuestos en las normas en relación con la Zona 2 del APH3”.

Tal como surge de las constancias obrantes en el expediente administrativo, la información que la empresa ponía a disposición del consumidor en su página web - incluido el broucher- contenía todas las particularidades del emprendimiento inmobiliario, tales como la ubicación de la construcción, la medida del lote, la cantidad de unidades proyectadas, las amenities con los que contaría la edificación y las terminaciones y detalles por área. Esta información resulta suficiente para que el consumidor, en una primera aproximación, conozca el bien ofrecido y pueda formar una elección racional y fundada sobre dicho bien. En estas condiciones, coincido con la apreciación efectuada por la la Administración, en torno a que la empresa debía mencionar que existía un proceso judicial donde se cuestionaba la viabilidad del proyecto y donde se había dictado una medida cautelar que suspendió de forma parcial el acto administrativo que autorizó la obra y dispuso una serie de medidas para la continuidad de

la construcción. Este condicionamiento, que si bien era precautorio, incidía directamente sobre la existencia o las características del bien ofrecido de modo que era una información relevante para la toma de decisiones de los consumidores.

En este punto, cabe destacar que si bien la página contenía un formulario para la solicitud de más información, lo cierto es que la empresa no ha probado que fuera en aquella oportunidad donde se mencionara a los consumidores que existía un proceso judicial y que se había dictado una medida cautelar que afectaba al proyecto.

En estas condiciones, entiendo que corresponde confirmar la sanción aplicada.

IV. Con relación a las costas y la regulación de los honorarios profesionales, adhiero a los puntos V y VI del voto del Dr. Zuleta.

Así voto.

De acuerdo al resultado de la votación que antecede, por mayoría, **SE RESUELVE:** **1)** Rechazar el recurso judicial directo interpuesto por la parte actora y, en consecuencia, confirmar la Disposición 3881/DGDyPC/22; **2)** Imponer las costas al actor vencido (cf. art. 64 del CCAyT); y **3)** Regular honorarios en los términos establecidos en el considerando VI del voto del doctor Zuleta.

Notifíquese a las partes y al señor fiscal de Cámara. Oportunamente devuélvase.



Poder Judicial
Ciudad de Buenos Aires