

XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil.

Comisión 6: Derecho del Consumidor: Consumo Sustentable

Consumo sustentable y formas de habitar: los desarrollos inmobiliarios

Autoras: Yamila Castagnola (UB) y Débora Marhaba (UNLaM)

Titular que avala la ponencia: Sergio Sebastián Barocelli.

I.- Introducción

En la presente ponencia realizaremos una aproximación de modo exploratorio a lo que se considera “consumo sustentable” y su relación con la planificación urbana y los desarrollos inmobiliarios.

Entendemos que una lectura contemporánea de los derechos de los consumidores y usuarios debe enfocarse en el compromiso de las generaciones presentes con las futuras en mantener, mejorar y asegurar un medio ambiente sano y ello radica principalmente en poner en el centro de la escena el nexo entre este último y el consumo sustentable como principio guía.

II.- Desarrollo

II. 1.- “Consumo sustentable”: un principio de conexión entre el consumo y el ambiente

El derecho de los consumidores y el derecho ambiental son, en nuestro país, subordenamientos normativos que constituyen un piso mínimo de protección a los sujetos en permanente y necesario diálogo con otras fuentes.

En trabajos anteriores hemos señalado algunas relaciones entre el derecho ambiental y el derecho del consumidor, las que se manifiestan en múltiples problemáticas que podrían ser abordadas desde cualquiera de las dos disciplinas, en tanto que el consumo sustentable se vincula con el ciclo de vida de los productos, el aumento en la generación de residuos, su necesario reuso y reciclado, la obsolescencia programada, los patrones de producción existentes, entre otras cuestiones. En términos estrictos *“el consumo sustentable significa que las necesidades de bienes y servicios de las generaciones presentes y futuras se satisfacen de una manera económica, social y ambientalmente sostenible (Zambrano 2004)”*. *“Se trata de adoptar el consumo de **productos** que no dañen la naturaleza, que promuevan la reducción del uso de químicos peligrosos, la sustentabilidad y la distribución equitativa de los recursos*

naturales.”

Ya en 1998 el profesor Benjamin describió las relaciones entre el comportamiento del consumidor y la protección del ambiente, explicando cómo la contaminación, la degradación ambiental y el deterioro de los recursos naturales son consecuencia del accionar de las empresas proveedoras y de los consumidores que irresponsablemente mantienen estilos de vida insostenibles realizando “elecciones no ecológicas”. Por lo tanto, el Derecho del Consumidor incorpora una perspectiva ecológica al sostener que la actual satisfacción de las necesidades básicas no debe reducir las posibilidades de satisfacer las necesidades de las generaciones futuras.

Por su parte, el *Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente* (PNUMA) ha definido al consumo sustentable como el uso de servicios y productos que responden a las necesidades básicas y aportan una mejor calidad de vida al mismo tiempo que minimizan el uso de recursos naturales y de materiales tóxicos así como también la emisión de desechos y contaminantes sobre el ciclo de vida, de manera tal de evitar poner en peligro las necesidades de futuras generaciones (Comisión de Naciones Unidas para el Desarrollo sustentable, 1995).

Pocos años más tarde, las *Directrices para la Protección de los Consumidores* aprobadas por la ONU -con las modificaciones realizadas en el año 1999- incorporan una sección sobre Consumo y Producción Sustentables donde se explica que “*Consumo sostenible significa que las necesidades de bienes y servicios de las generaciones presentes y futuras se satisfacen de modo tal que puedan sustentarse desde el punto de vista económico, social y ambiental*” (Directiva 42).

En el ámbito local, el concepto es receptado en el año 2008 por la Ley 26.361 que modifica los artículos 43 y 61 de la Ley de Defensa del Consumidor 24.240 (LDC), incorporando como directriz el acceso al consumo sustentable teniendo en cuenta la implicancia mutua de sustentabilidad y consumo, “forzando a pensar en equidad”.

En efecto, el artículo 43 inciso a) de la LDC incorpora como facultad de la Secretaría de Comercio Interior la de “elaborar políticas tendientes a la defensa del consumidor o usuario a favor de un consumo sustentable con protección del medio ambiente”; mientras que el artículo 61 establece que “la formación del consumidor debe facilitar la comprensión y utilización de la información sobre (...) e) Protección del medio ambiente y utilización eficiente de materiales”.

De esta manera comprendemos que el concepto de “consumo sustentable” va más allá del reciclado o reuso de un producto o envase o de la prevención en la generación de residuos, o en prácticas de compra de productos más responsables. Cabe en esta instancia cuestionarse, por ejemplo, cómo se conjuga este principio con los desarrollos inmobiliarios o qué sucede cuando la insostenibilidad deriva de la adquisición de un inmueble que se encuentra emplazado en una zona que administrativamente no es considerada apta para ese fin. Entonces, ¿De qué manera se aplica en estos supuestos la directriz recientemente incorporada en el artículo 1094 del Código Civil y Comercial sobre el acceso al consumo sustentable?

Encontramos en este punto un espacio donde nos indagamos acerca de que si las medidas legales que poseemos producen un impacto en la conciencia de los consumidores inmobiliarios al momento de adquirir una vivienda. En otras palabras, si el principio de “consumo sustentable” es una variable considerada al momento de la elección.

En este orden de ideas, como señala, entre otros, Garrido Cordobera, en la actualidad se promueve el *Derecho al Desarrollo Sustentable* como un **derecho humano a la calidad de vida**, en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, bajo el paradigma de solidaridad entre los hombres y mujeres. La idea de mejorar la calidad de vida remite, entre otras cosas, a la adquisición de bienes y servicios producidos y comercializados de manera sustentable y socialmente responsable, beneficiando la salud, el entorno y los patrones culturales de conducta, acercándose a la idea de lo que Orman denomina “*estilos de vida sustentables*”.

La reciente **Agenda de Desarrollo 2030** comprende 17 objetivos de desarrollo (ODS) y 169 metas que deberán ser cumplidas por los países con miras al año 2030 con el objetivo de mejorar la calidad de vida de todos quienes habitamos en ellos. Se trata de una agenda transversal y basada en un enfoque de derechos, que requiere de la participación activa de los distintos sectores de la comunidad para una efectiva implementación. Así, el **ODS 12** promueve la adopción de modalidades de consumo y producción sostenible fomentando “(...) *el uso eficiente de los recursos y la eficiencia energética, infraestructuras sostenibles y facilitar el acceso a los servicios básicos, empleos ecológicos y decentes, y una mejor calidad de vida para todos*”. Como bien remarca la CEPAL la implementación de este ODS “*consiste en involucrar a los*

consumidores mediante la sensibilización y la educación sobre el consumo y los modos de vida sostenibles, facilitándoles información adecuada a través de normas y etiquetas, y participando en la contratación pública sostenible, entre otros". Entre las ocho metas de este ODS nos parece pertinente destacar la 12.2 vinculada con la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales y la 12.8 referida al derecho a la información para que todas las personas tengan los conocimientos pertinentes para el desarrollo sostenible y los estilos de vida en armonía con la naturaleza, fortaleciendo la capacidad científica y tecnológica de los países más desfavorecidos.

Como vemos, el documento reconoce la relación existente entre consumo y ambiente, enfatizando el derecho/deber de información que es principio común a ambos subsistemas normativos y la gestión sostenible de los recursos naturales.

II. 2.- La sostenibilidad urbana: sus implicancias ambientales y consumeriles

Luego de precisar de modo breve lo que se entiende por consumo sustentable, indagaremos acerca de su relación con la sostenibilidad implicada en el desarrollo urbano en cuanto actividad económica.

Cabe precisar que el promedio mundial de urbanización es de 51% al 2010 y se estima en un 69% al 2050. La región de América Latina y el Caribe es la que ha visto una urbanización más acelerada, al alcanzar un nivel del 80% en 2010 y tener un estimado del 89% al 2050. No obstante este crecimiento acelerado y el hecho de que entre el 60 y el 70% del producto bruto interno se produce en dichas urbes, dos de cada tres personas viven en condiciones de pobreza y se hallan expuestas a condiciones de vulnerabilidad. El origen de la desigualdad dentro de las ciudades se debe a una corriente migratoria hacia ellas impulsada por el proceso de industrialización, la cual comenzó a asentarse de modo informal al no recibir un proceso de urbanización planificado. El resultado en la actualidad son ciudades en las que conviven zonas desarrolladas con asentamientos que carecen de servicios básicos, servicios sociales e infraestructura, así como condiciones dignas de vivienda y ambiente. Por ello, entendemos que el desarrollo no ha sido sustentable.

El BID señala como problemas precisos a) la vulnerabilidad de las zonas urbanas frente a desastres climáticos, en particular, inundaciones y b) la desigualdad en infraestructura en las zonas urbanas. Respecto del primero, la mala planificación

urbana en torno al uso de sus recursos ambientales, en especial, el agua y la tierra, puede exponer a vulnerabilidades a regiones enteras. De hecho, América Latina y el Caribe, de 1970 a 2008, se han perdido USD 100.000 millones en eventos hidrometeorológicos, como las inundaciones. La segunda problemática, la desigualdad, lleva a disparidades socioeconómicas dentro de una misma zona urbana. Este tipo de disparidades también se reflejan en la falta de planificación urbana, esto es, un crecimiento irregular de las urbes se refleja en la cantidad de asentamientos informales, en los cuales vive el 27% de la población de América Latina y el Caribe. En materia de urbanismo, entendido como la transformación física del medio en que vivimos para crear un ambiente urbano, existen dos corrientes; una clásica, que se centra en la producción rápida y económica de suelo urbano, de infraestructuras y de productos inmobiliarios; y otra contemporánea, que incorpora en sus análisis la variable ambiental, con vistas de promover un desarrollo sustentable de esta actividad. He aquí la relación entre desarrollos inmobiliarios y consumo sustentable. Como en todas las actividades económicas, el mayor desafío en materia de sostenibilidad urbana es el de tener una huella ecológica equilibrada. Si volvemos a lo mencionado en materia de crecimiento urbano y, consecuentemente, de crecimiento del urbanismo como actividad económica, la tendencia normal es que estos se desarrollen masivamente a costa del aumento de la insostenibilidad global. Así, surge la necesidad de analizar si estamos consumiendo más de lo que el mundo, o la región propia, en promedio nos permite. La misión, en todos los casos, es garantizar la equidad intergeneracional (art. 41 CN) y, a su vez, combatir problemas multidimensionales como la insostenibilidad y la pobreza.

De este modo, si tenemos en cuenta el principio de “consumo sustentable” como guía, entendemos que los desarrollos inmobiliarios y la planificación urbana no pueden seguir pensándose desde una postura clásica ya que se ha llegado a casos de desastres ambientales graves.

En los últimos tiempos se ha instalado en la agenda pública nacional -en ocasión de las múltiples inundaciones que se sucedieron en el país- la relación entre urbanizaciones cerradas y el aprovechamiento racional de los recursos naturales. Podemos destacar el caso “Colony Park” donde el 19 de febrero de 2016 el Fiscal Federal de San Isidro, Fernando Domínguez, solicitó que se disponga de una medida

cautelar para paralizar todas las obras que se estaban realizando o que estaban próximas a comenzar en countries y barrios cerrados de la ribera del río Luján y el Delta del Paraná dado que la proliferación de estos emprendimientos en dicha zona provocó “graves estragos” e “incalculables daños a la propiedad pública y privada”.

Ahora bien, ¿cómo pueden estos riesgos evitarse o minimizarse? Por un lado, la Ley General del Ambiente 25.675 (LGA) describe diferentes herramientas de gestión pública del ambiente entre las que se encuentra el *ordenamiento ambiental del territorio* que constituye un proceso de decisión racional y participativo a partir del cual podemos debatir cómo queremos intervenir un determinado territorio, en función de aptitudes de uso y ecosistemas (artículos 9 y 10). En efecto, podemos definir el ordenamiento ambiental territorial como un proceso que comprende la toma de decisiones públicas en función de la ocupación ordenada y el uso sostenible del territorio. Es un proceso técnico administrativo porque orienta la regulación y promoción de la localización y desarrollo de los asentamientos humanos y las actividades de diversa índole vinculadas a los mismos. Otra de las herramientas legales es la evaluación de impacto ambiental que permite conocer, valorar y prevenir los impactos que originará una obra o actividad en el caso que sea ejecutada, es decir, cuantificarlos y adoptar medidas de corrección o mitigación bajo un enfoque preventivo. Ambas herramientas técnicas exigen de un trabajo multidisciplinario que aporta un análisis respecto de los impactos sobre los recursos naturales, estudios hidrogeológicos, control de inundaciones, estudios de tránsito, de ruidos, control de emisiones de gases a la atmósfera, entre otras cuestiones. Aquí también se exige un rol activo del Estado en tanto garante del derecho a un ambiente sano constitucionalmente consagrado (artículo 41 Constitución Nacional).

Al respecto también cabe resaltar que la última parte del artículo 14 del Código Civil y Comercial de La Nación expresa que ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos individuales cuando pueda afectar gravemente al ambiente y a los derechos de incidencia colectiva en general, tomando posición por la preeminencia de los últimos en caso de colisión entre ambos tipos de derechos. Como señala Garrido Cordobera, esta norma establece el **paradigma de la sustentabilidad** que, unido a los criterios de **progresividad**, de **no regresión** y **pro homine** serán muy importantes para la aplicación del sistema normativo de tutela de los derechos de incidencia

colectiva. Asimismo, el principio de la sustentabilidad también aparece contemplado en el artículo 240 CCCA y el ya mencionado artículo 1094.

En este sentido, nos preguntamos acerca de qué necesidades nos impone la publicidad al momento de apropiarnos del suelo, si tenemos como consumidores interés acerca de conservar el medio ambiente y si el principio de consumo sustentable es una variable de elección en nuestro modo de vida.

II. 3.- Los contratos de desarrollo inmobiliario: regulación legal y relación de consumo sustentable

Como ya dijimos, existe una tensión entre la durabilidad de un producto y su consumo. Lo reiteramos ya que cuando un consumidor adquiere un bien inmueble para vivienda proyecta en ella un plazo de uso más largo que para otros productos y también el plan de vida de una persona en su hogar tiene un valor simbólico fuerte en nuestra sociedad. Por ejemplo, el sueño de la casa propia tiene un peso insoslayable.

En la sociedad posmoderna ocurren situaciones particulares en lo que refiere a la forma de habitar y consecuentemente a la vivienda. El flujo de personas hacia las capitales donde se concentran la mayoría de los lugares de trabajo, oficinas de la administración pública, centros médicos y culturales es mayor que en otras zonas alejadas, rurales o suburbios. Así, el tópico de la propiedad de la tierra en nuestro ordenamiento ha adquirido diferentes matices que llevaron a cambios legislativos de importancia, pero aún así existen diversos desafíos que tenemos que enfrentar como sociedad. Señala Byung - Chul Han que la firmeza de la tierra es lo que hace posible erigir sobre ella fronteras, muros, fortalezas y que allí es posible la convivencia humana donde las formas de dominio se vuelven públicamente visibles. Sin embargo, señala que esta idea de la tierra fue abandonada por nosotros hace tiempo a cambio de lo digital. Así el autor señala *“...El orden digital desplaza todos los parámetros del ser. “Propiedad”, “vecindad”, “clan”, “estirpe” y “estamento” se encuadran todos ellos en el orden del terreno, en el orden de la tierra. La interconexión digital disuelve el clan, la estirpe y la vecindad. La economía del compartir o del sharing hace que también la “propiedad” se vuelve superflua, reemplazando por el acceso.”*

De esta manera, frente a una sociedad globalizada, el acceso a la vivienda como hoy se define en nuestro Derecho es un tema que ha merecido otra lectura, las formas de habitar han cambiado, se ha vuelto más un objeto de consumo que un Derecho a

habitar.

En nuestro ordenamiento jurídico la vivienda posee protección tanto en fuentes convencionales como nacionales. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales dispone en su artículo 11 que *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a (...) vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho...”*

De este modo hay que tener en cuenta que conforme el art. 75, inc. 22 de nuestra Constitución los instrumentos internacionales indicados en él *“...en las condiciones de su vigencia, tienen jerarquía constitucional...”* Así, los contenidos mínimos expuestos en el P.D.E.S.y C. gozan de una supremacía superior a las leyes comunes *“en las condiciones de su vigencia”*, es decir tal como se interpretan y se aplican en el derecho internacional. Además, cabe destacar que los instrumentos internacionales en los cuales se les confiere a los organismos internacionales la potestad de decidir sobre asuntos sometidos a su jurisdicción, implica a su vez que otorgamos la potestad de que sean los últimos intérpretes de aquellos y sus conclusiones sean obligatorias para los operadores de nuestra justicia interna.

Por su parte, nuestra Constitución Nacional reconoce el derecho al acceso a la vivienda digna en el artículo 14 bis, que resulta propio de los derechos de segunda generación. En este sentido, nuestro superior tribunal nacional tuvo como norte el derecho a la vivienda en varios casos donde se le dio prioridad frente a otros: sobreendeudamiento familiar en casos de ejecuciones hipotecarias y acceso a la vivienda digna a personas en situación de calle.

No es una novedad que en la sociedad posmoderna la persona humana se encuentra *“masificada”* y ello influye la forma en la cual habita. Se han explicado algunas causas por las cuales los sujetos deciden instalarse en estos emprendimientos inmobiliarios en búsqueda de mayor espacio, seguridad, economía de gastos, recreación o necesidades de socialización. Señala la doctrina que *“La explosión demográfica, así como la escasez y alto valor de los inmuebles en las grandes ciudades y zonas aledañas, la búsqueda de seguridad, de más contacto con la naturaleza y aún aspiraciones de mayor nivel social, entre otras motivaciones, provocaron nuevas formas de aprovechamiento como de las cosas inmuebles, para*

satisfacer necesidades tanto habitacionales, como recreativas, comerciales e industriales”.

El término “Conjuntos inmobiliarios” comprende a los clubes de campo o countries, barrios cerrados o privados, centros de compras, parques industriales, tiempo compartido y los cementerios privados. Estos emprendimientos implican una forma de ordenar el territorio llevada a cabo por particulares que los desarrollan, los publicitan, los ofertan, los venden bajo un denominador común: *“la incidencia del derecho público, la privatización de los servicios públicos, la fuerte interpelación personal y la necesaria intervención de mecanismos del propio conjunto para satisfacer las principales necesidades e intereses del grupo.”*. Así, en la medida en que resulta de injerencia el derecho público, los encargados de llevarlos a cabo cumplen un rol fundamental en la urbanización del espacio ya que a través de una licencia de la administración pública ejecutan obras de infraestructura acordes con las reglamentaciones provinciales y municipales del lugar.

Los clubes de campo y barrios privados residenciales se caracterizan por contar con un área de extensión territorial limitada, un plan de ordenamiento, parcelas privadas destinadas a vivienda juntamente con zonas de uso comunes destinadas a actividades sociales, deportivas o culturales vinculadas por una *“...relación jurídica que las convierte en un todo inescindible (...) hallándose dotadas de la correspondiente infraestructura para la prestación de los servicios esenciales, la que reposa en cabeza de la urbanización y es comunitaria.”*. Previo a la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación habitualmente la subdivisión del suelo se realizaba a través del loteo o por la vía de la propiedad horizontal y a partir de allí la situación se resolvía por el emprendedor según las conveniencias del desarrollo inmobiliario, el derecho de los adquirentes podía ser de naturaleza real o personal, o ambas.

Ahora bien, hoy en día la doctrina es uniforme en el sentido que a través de regular a las relaciones jurídicas emergentes de los conjuntos inmobiliarios como derecho real conlleva a una seguridad jurídica mayor en lo que refiere a su adquisición. El artículo 1887 del CCyCN enumera como derechos reales a los conjuntos inmobiliarios, al tiempo compartido y al cementerio privado. El Título 6 se dedica a los conjuntos inmobiliarios en general y a partir del artículo 2073 a los propiamente dichos: *“Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques*

industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.”. El mismo cuerpo legal ordena en su artículo 2075 que estos conjuntos deberán someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal a los fines de constituir un *derecho real de propiedad horizontal especial*. Este cambio es significativo ya que por un lado brinda mayor seguridad al tratarse de derechos reales y también porque se contempla una categoría especial que abarca los proyectos en proceso de construcción, cosa que no era posible en el régimen de propiedad horizontal anterior. En este sentido, entendemos que existe una fuerte vinculación entre el derecho del consumidor, derecho ambiental y los conjuntos inmobiliarios. En principio se regulan por normas locales que deben respetar el uso del suelo y el medio ambiente y también le resultan aplicables la normativa tuitiva del consumidor en caso que se configure una relación de consumo. Los desarrolladores publicitan, ofertan, comercializan las unidades que componen estos conjuntos inmobiliarios y mismo las financian por sí mismos o por medio de un tercero. De este modo, se pueden apreciar diferentes aristas en cuanto se configure una relación de consumo.

La ley de defensa del consumidor ha contemplado desde su sanción al consumidor inmobiliario. Así la ley 24.240/93 disponía en su artículo primero que se consideraba consumidor a aquellas “...*personas físicas o jurídicas que contratan a título oneroso para su consumo final o beneficio propio o de su grupo familiar o social: a) La adquisición o locación de cosas muebles; b) La prestación de servicios; c) La adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda, incluso los lotes de terreno adquiridos con el mismo fin, cuando la oferta sea pública y dirigida a personas indeterminadas.*”. A su vez, el Decreto **1798/94** que reglamentó la ley en su art. 1 disponía “... *En caso de venta de viviendas prefabricadas, de los elementos para construirlas o de inmuebles nuevos destinados a vivienda, se facilitarán al comprador una documentación completa suscripta por el vendedor en la que se defina en planta a escala la distribución de los distintos ambientes de la vivienda y de todas las instalaciones, y sus detalles, y las características de los materiales empleados. c) Se entiende por nuevo el inmueble a construirse, en construcción o que*

nunca haya sido ocupado.”

Luego, con la ley 26.361/08 se reformó la ley 24.240 y se amplió el concepto de consumidor: “...*Queda comprendida la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines...*” De este modo, los conjuntos inmobiliarios continuaban figurando en el artículo de manera expresa, lo que no hacía dudar de la aplicación de la ley o no.

Sin embargo, la ley 26.994 modificó este artículo y excluyó lo que refiere a la adquisición de conjuntos inmobiliarios y figuras afines. No nos parecería extraño que alguien intente esgrimir como defensa que la ley de defensa del consumidor ya no contempla a estos inmuebles, sin embargo, como sostiene la doctrina, es innegable que resulta consumidor quien adquiere un bien inmueble de un conjunto inmobiliario como destinatario final.

En cuanto resulta aplicable la legislación protectora de los derechos de los consumidores y usuarios a los emprendimientos inmobiliarios, debe conjugarse y establecerse un dialogo con la legislación ambiental. La elección del consumidor de un producto inmueble como así también la resolución de los conflictos judiciales deben realizarse teniendo en cuenta el principio de consumo sustentable como eje central. Mismo principio ha de tenerse en cuenta por los consumidores al momento de pensar o re pensar las formas en las cuales habitamos.

Habitar etimológicamente significa “estar en paz” y para ello debemos establecer y exigir *standares* modernos y sustentables de desarrollo urbano que no comprometan a nuestra generación ni a las futuras en materia de medio ambiente. Cuidar el medio ambiente debe ser un concepto esencial y primordial al momento de educar al consumidor ya que solo así se podrá garantizar un consumo sustentable que implica a su vez la característica de responsable. Finalmente, se le debe exigir al proveedor que desarrolla estos emprendimientos urbanos un deber de información calificado para la correcta formación del consentimiento del consumidor y para que se puedan prevenir los posibles daños ambientales. Dicho deber calificado radica en la tarea de importancia social que realiza, que es ni nada más ni nada menos que organizar el territorio y planificar los modos de habitar de las personas.

III.- Conclusiones

1) El principio de sustentabilidad es uno de los de los principales tanto en el Derecho del Consumidor como en el Ambiental.

2) Los desarrollos urbanos deben planificarse, realizarse y controlarse bajo el principio de sustentabilidad.

3) El deber de información que tiene el proveedor que desarrolla conjuntos inmobiliarios debe ser calificado en cuanto está obligado a aportar al consumidor todos los datos relevantes y precisos que refieren al impacto ambiental del emprendimiento.

4) El Estado debe complementar la conducta del proveedor estableciendo mayores y mejores mecanismos de participación ciudadana en los procesos de evaluación de impactos al ambiente, poniendo a disposición no sólo la información técnica en estudio sino también servicios de orientación y consulta para el ciudadano sobre cómo participar.

5) El derecho de educación al consumidor debe tener como eje central el principio de sustentabilidad para que sea tenido en cuenta al momento de la elección del consumidor.