

BOLETÍN MENSUAL DE VIVIENDA Y HABITAT

Enero 2025



Boletín Mensual de Vivienda y Hábitat

Noticias del sector.

Mes de enero de 2025

Tejido Urbano

#1

Índice

01. Mirada General

02. Inquilinos y alquileres

03. Normativa

04. Política de Desarrollo Territorial, Vivienda y Hábitat.

05. Otras novedades



Este boletín tiene como misión ofrecer un monitoreo detallado y actualizado sobre el estado de la vivienda y el hábitat en Argentina, a través de la recopilación de las noticias más relevantes, análisis y cambios normativos que marcan el pulso del país, mes a mes. Impulsado por la Fundación Tejido Urbano, buscamos brindar una visión integral que permita comprender los desafíos y las políticas del sector habitacional, inspirando la reflexión y el compromiso hacia fomentar el diálogo y la acción en torno a las soluciones innovadoras que pueden transformar la realidad habitacional en nuestro país.

01. Mirada General

El año 2025 comienza con decisiones de peso en el ámbito de la vivienda impulsadas desde la Casa Rosada, marcando el tono y mirada sobre las políticas públicas y el financiamiento habitacional.

En primer lugar, y en el marco del proceso de revisión de fondos fiduciarios, el Gobierno Nacional dispuso el cierre del Fondo Fiduciario para la Vivienda Social (FOGAVISO). Creado en 2017 bajo la Ley 27.341, este fondo había financiado programas como “Casa Propia” y “Reconstruir”. Sin embargo, auditorías realizadas por la SIGEN revelaron serias deficiencias, como la falta de rendición de cuentas y proyectos inconclusos cuyos fondos no fueron reintegrados al Estado. Esta medida sigue a la disolución, en noviembre de 2024, del fondo PROCREAR, mientras que el Fondo para la Integración Sociourbana (FISU) continúa vigente, aunque debilitado tras la eliminación del Impuesto PAÍS como fuente de financiamiento. Además, a finales de 2024, diversos fallos judiciales ordenaron al Gobierno a reactivar políticas de integración socio-urbana, respondiendo a amparos colectivos impulsados por la sociedad civil.

En segundo lugar, la Secretaría de Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda, ha iniciado negociaciones con las provincias para el traspaso de obras, lo que ha impulsado a numerosos gobiernos provinciales a formalizar convenios con municipios y entidades intermedias con el fin de ejecutar proyectos habitacionales en 2025. De acuerdo a la Comisión de Hábitat y Vivienda de la Cámara de Diputados, existen 103 mil obras en ejecución y 15 mil viviendas terminadas que no fueron entregadas por el gobierno nacional. Es importante destacar que se observa una tendencia generalizada en todas las provincias y principales municipios del país a modificar, reordenar y simplificar la normativa vinculada a la regularización dominial, la integración sociourbana, el acceso al suelo y la vivienda social. Estas reformas buscan no solo optimizar la gestión de estos convenios, sino que van en consonancia con facilitar o mitigar las barreras del acceso al crédito hipotecario.

En tercer lugar, el Decreto 1017/2024 no solo eliminó el fondo PROCREAR, sino que introdujo la figura de hipotecas divisibles sobre inmuebles en construcción, una herramienta que busca revitalizar el acceso al crédito hipotecario. En enero de 2025, la Comisión Nacional de Valores estableció nuevas normativas para facilitar operaciones relacionadas con unidades proyectadas bajo propiedad horizontal o subdivisión del suelo. Estas medidas han permitido que entidades como el Banco Ciudad sean las primeras en implementar esta modalidad, ampliando las oportunidades de financiamiento en el mercado inmobiliario. El impacto de esta normativa se enmarca en un contexto donde el crédito hipotecario representa un porcentaje limitado de las operaciones inmobiliarias, pero con una tendencia de crecimiento.

02. Inquilinos y alquileres



[Nacional] De acuerdo a la **Encuesta Nacional Inquilina del mes de diciembre 2024** realizada por Inquilinos Agrupados, el 25% de los encuestados (1 de cada 4 inquilinos/as) indicó que tuvo que mudarse en los últimos 3 meses por no poder afrontar el precio del alquiler. Entre otros resultados de esta encuesta se destacan:

- El 42,8% de los ingresos de los hogares inquilinos encuestados se destina a pagar el alquiler más las expensas, sin considerar impuestos y tarifas de servicios públicos
- El 63,7% de los hogares inquilinos encuestados tiene deudas de algún tipo actualmente.
- Casi el 39% de los inquilinos encuestados tiene más de un trabajo. Y el 51% de quienes fueron consultados, trabajan en promedio entre 9 y 12 horas por día.
- El 49,5% de los inquilinos encuestados considera que tendrá dificultades para afrontar el pago del alquiler en los próximos meses

[Nacional] En febrero de 2025, los alquileres sujetos a contratos bajo la derogada Ley de Alquileres de 2020 se ajustarán en un 174,41% según el Índice de Contratos de Locación (ICL), una reducción significativa respecto al pico del 265% registrado en julio de 2024. Si bien esta disminución es positiva, el ajuste sigue generando presión económica en los hogares.

[AMBA] Un estudio realizado por **Zipcode y Monitor Inmobiliario** revela que los costos iniciales para alquilar superan los \$2.000.000 en promedio debido a adelantos, depósitos y seguros de caución. Aunque la oferta de propiedades creció considerablemente tras la derogación de la Ley de Alquileres, persisten dificultades en el acceso a garantías adecuadas, especialmente en la Provincia, donde los honorarios inmobiliarios aumentan los costos iniciales. En contraste, en CABA, los inquilinos están exentos de pagar comisiones, lo que reduce

parcialmente las barreras económicas. Los cambios regulatorios han permitido la expansión de la oferta hacia nuevas zonas, como **Agronomía y Mataderos**, aunque el acceso a una vivienda alquilada sigue siendo un reto para sectores con menor poder adquisitivo.

[CABA] **Un informe del Ministerio Público de la Defensa de la Ciudad de Buenos Aires destacó que los precios de los hoteles pensión han aumentado significativamente, superando el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y el índice de vivienda y servicios básicos, lo que afecta la capacidad de los subsidios habitacionales para cubrir los costos de alojamiento. Las habitaciones para dos personas y familias, tanto con baño privado como sin él, registraron incrementos que limitan la efectividad del programa "Subsidio Habitacional", con coberturas que no alcanzan el 50% en algunos casos.**

[Buenos Aires] *Chacabuco*. **Ante la creciente demanda habitacional por parte de estudiantes universitarios, el intendente de Chacabuco, Rubén Darío Golía, anunció el alquiler de un nuevo inmueble en La Plata para alojar a jóvenes que enfrentan dificultades económicas debido al elevado costo de los alquileres que sean originarios de la localidad. La medida se enmarca en un plan de apoyo que incluye 113 becas vivienda distribuidas en varias ciudades y la próxima inauguración de un Centro Universitario en Chacabuco. Esta política busca garantizar el acceso a la educación superior mediante soluciones habitacionales que alivien la carga financiera de las familias locales.**

[Neuquén] **La Dirección Provincial de Protección al Consumidor presentó los avances del Monitor de Alquileres, una herramienta destinada a mejorar el acceso a la vivienda y garantizar los derechos de inquilinos y propietarios. Durante el año se realizó la primera encuesta provincial de alquileres, que permitirá generar datos anuales para orientar políticas públicas, y se elaboró una guía digital disponible en redes sociales con información útil para el mercado de alquileres. Además, se implementará un sistema de mediación para resolver conflictos de forma ágil, evitando judicializaciones.**

[Neuquén] *Neuquén*. **Organizaciones estudiantiles de Neuquén alertan sobre la grave crisis habitacional que enfrentan jóvenes universitarios debido a los elevados costos de alquiler, que han alcanzado niveles insostenibles. A pesar de la construcción constante de viviendas, la alta demanda mantiene los precios inaccesibles, dejando a muchos estudiantes sin alternativas viables. Las agrupaciones denuncian que incluso compartir departamentos para reducir costos no siempre es una solución efectiva, y que la búsqueda de viviendas cercanas a las universidades puede extenderse por meses. Esta situación obliga a algunos estudiantes a postergar o abandonar sus estudios.**

[Neuquén] *Plottier*. El 10 de enero, familias inquilinas fueron desalojadas por orden del fiscal **Andrés Azar**. Las familias protestaban por los altos costos de alquiler y solicitaban opciones para adquirir lotes accesibles. Tras el desalojo, los manifestantes se reorganizaron en grupos pequeños y denunciaron falta de documentación formal sobre el procedimiento, aunque aseguran contar con registros de tierras. Desde el municipio indicaron que muchos no estaban inscritos en los registros oficiales (tanto **RUPROVI** como registros municipales) y propusieron cubrir parte de los alquileres o facilitar lotes para quienes tienen niños, pero las familias continúan esperando una solución concreta.

[Santa Fe] *Rosario*. Según el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Rosario (**Cocir**), en 2024, la oferta de viviendas para alquiler en Rosario creció un 170%, mientras que las destinadas a la venta cayeron un 11%. Este incremento respondió a los cambios normativos que eliminaron restricciones en los contratos de alquiler, incentivando a propietarios a volcar propiedades que no lograban vender. Sin embargo, los precios de los alquileres aumentaron entre un 9,4% y un 13,6%, superando la capacidad de pago de muchos inquilinos, lo que generó rescisiones anticipadas y mayor morosidad. Aunque se estabilizó la proporción del alquiler en los ingresos, sigue siendo elevada, impactando especialmente en quienes trabajan en la economía informal. desde el Consejo Asesor de la Vivienda se señaló que el panorama refleja una mayor oferta, pero también un acceso más difícil para los sectores vulnerables.

03. Normativa



[CABA] **A partir del 1° de enero de 2025, en la Ciudad de Buenos Aires, quienes adquieran una vivienda única, familiar y de ocupación permanente por un valor de hasta \$205.332.000 estarán exentos del Impuesto de Sellos, que representa el 3,5% del valor de escrituración. Este cambio, establecido por las leyes 6805 y 6806, busca reducir los costos de transacción, facilitar el acceso a la vivienda y adaptarse al aumento del valor de las propiedades. La medida se orienta a beneficiar a sectores medios y a dinamizar el mercado inmobiliario, promoviendo operaciones en el segmento de inmuebles de mayor valor exento.**

[Chubut] *Comodoro Rivadavia.* **Desde el 2 de enero de 2025, Comodoro Rivadavia implementó un beneficio impositivo para jubilados con una única vivienda y haberes inferiores a \$678.528, quienes estarán exentos del Impuesto Inmobiliario durante este año. Para ingresos entre \$678.528 y \$782.160, se aplicará un descuento del 50%. Además, se ofrecen diversas opciones de financiación para otros impuestos a través de bancos y tarjetas con cuotas sin interés.**

[Entre Ríos] **Un proyecto de ley ingresado en la Cámara de Diputados de Entre Ríos propone condonar las deudas del Impuesto Inmobiliario Provincial de inmuebles donados por privados a municipios o comunas, destinados exclusivamente a desarrollo urbanístico, espacios verdes, viviendas, calles u oficinas públicas. La propuesta incluye la condonación de deudas previas a la transferencia efectiva del bien, estableciendo que el Poder Ejecutivo reglamentará el procedimiento para implementar esta medida. El objetivo principal es facilitar la regularización dominial y la disponibilidad de inmuebles para usos públicos, reduciendo obstáculos financieros que dificulten la aceptación y gestión de estas donaciones.**

[Mendoza] *Luján de Cuyo*. **El Concejo Deliberante de Luján de Cuyo aprobó una ordenanza que facilita la escritura de viviendas a los adjudicatarios del Instituto Provincial de la Vivienda (IPV), incluso si tienen deudas pendientes con la Municipalidad. La normativa establece que las deudas no impedirán la escritura, aunque deben ser reconocidas y regularizadas a través de un plan de pago o pago contado. Además, se especifica que los escribanos deben dejar constancia de las deudas en el acto notarial y que los adjudicatarios que hayan realizado construcciones clandestinas o mal declaradas deberán asumir los costos correspondientes. La medida busca agilizar el acceso a la propiedad, sin eximir de la obligación de saldar las deudas.**

[Río Negro] **El legislador rionegrino Luciano Delgado Sempé presentó un proyecto de ley para destinar el 5% de las viviendas de los planes habitacionales provinciales a personas mayores de 60 años que no posean vivienda propia ni hayan sido beneficiarias de programas previos. La iniciativa busca atender la vulnerabilidad de este grupo, ya que más del 52,5% vive alquilando o en condiciones precarias, afectando su calidad de vida y dignidad. El Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV) será responsable de implementar y supervisar este cupo.**

[Tierra del Fuego] *Ushuaia*. **En sesiones extraordinarias del Concejo Deliberante de Ushuaia se debatió un proyecto impulsado por la concejal Laura Ávila (PJ) que propone aumentar el Impuesto Inmobiliario a viviendas desocupadas hasta 150 veces su valor ordinario, con el objetivo de incentivar su incorporación al mercado de alquileres permanentes. La medida generó oposición desde el sector inmobiliario, representado por el Colegio de Martilleros, que cuestionó la existencia de una emergencia habitacional, argumentando que la oferta de alquileres ha mejorado tras la desregulación del mercado. Uno de los principales puntos de debate es el método propuesto para identificar viviendas desocupadas y el impacto económico que la medida podría tener sobre los propietarios. El proyecto fue enviado a comisión para un análisis más detallado.**

04. Política de Desarrollo Territorial, Vivienda y Hábitat



[CABA] La Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires aprobó el nuevo **Código Urbanístico (CUR)** que establece reglas para el desarrollo urbano con el objetivo de "preservar la identidad barrial, equilibrar la densificación y promover el desarrollo en áreas postergadas". La normativa incluye incentivos para construir en barrios del sur, límites de altura en zonas residenciales y pasajes, promoción de espacios verdes mediante la cesión de terrenos baldíos y la protección del patrimonio histórico con beneficios para su restauración. Además, se redefinen alturas máximas según zonas y se introducen medidas para mejorar la infraestructura en barrios populares. Por otro lado, en la misma sesión se dió luz verde al proyecto para avanzar en el abrodaje del Sector IV de la traza de la Ex AU3.

[CABA] La Ciudad implementó una exención del Impuesto de Sellos para la adquisición de la primera vivienda, aplicable a propiedades de hasta \$205.332.000 (aproximadamente USD 166.000). Esta medida representa un ahorro de hasta el 3,5% del valor del inmueble para los compradores que cumplan con los requisitos legales, buscando facilitar el acceso habitacional y reactivar el mercado inmobiliario, especialmente en el segmento medio.

[Buenos Aires] El Gobierno de la Provincia de Buenos Aires avanzó en la regularización dominial y el acceso a la vivienda mediante la entrega de escrituras a 117 familias del barrio 17 de Marzo y la adjudicación de nuevas viviendas en el complejo habitacional Pekín, en Puerta de Hierro, La Matanza. Estas acciones se enmarcan en el proyecto de Integración Sociourbana Peribebuy, que contempla la construcción de 548 viviendas (finalizadas, en ejecución y proyectadas), obras de agua y cloacas, pavimentación de calles, iluminación, mejoras en clubes y comercios, veredas, espacios públicos y programas ambientales, beneficiando a más de 12.000 bonaerenses. El plan, impulsado por el Organismo Provincial de

Integración Social y Urbana (OPISU), busca la reurbanización integral de diversos barrios mediante mejoras en infraestructura y la conexión formal a redes de servicios básicos. Además, se firmaron contratos para obras de integración urbana en **Morón y Avellaneda**, y se iniciaron mejoras en instalaciones comunitarias en **Berisso**.

[Buenos Aires] **El intendente de Avellaneda, Jorge Ferraresi**, anunció acciones judiciales para recuperar dos terrenos cedidos al **Gobierno Nacional** en el marco del plan **Pro.Cre.Ar**, tras la paralización de las obras habitacionales y la disolución del programa mediante el decreto 1018/2024. Ferraresi afirmó que, de obtener la restitución de los terrenos, el municipio continuará las construcciones con fondos propios. Cabe aclarar que, durante la gestión de Ferraresi en el **Ministerio de Desarrollo Territorial**, se adjudicó a Avellaneda el 15% de todos los proyectos urbanísticos del país que significan 10 proyectos y 2762 unidades funcionales.

[Catamarca] **El Instituto Provincial de la Vivienda (IPV)** anunció que el acto de entrega de viviendas del programa "Mi Hogar", originalmente previsto para el 21 de diciembre, se pospuso para el 27 de diciembre debido a irregularidades detectadas en algunos de los 250 postulantes ganadores del sorteo. El **IPV** indicó que, tras un examen exhaustivo, se identificaron casos en los que los postulantes no cumplían con los requisitos generales para la adjudicación, por lo que serán impugnados e inhabilitados de oficio.

[Chaco] **El Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda (IPDUV)** realizó el segundo sorteo de cancelación total y parcial de deudas de adjudicatarios con cuentas al día, como parte de un programa de incentivos que busca reconocer el cumplimiento en el pago de cuotas habitacionales. Participaron 7.560 personas, y el sorteo incluyó un premio principal de cancelación total del saldo deudor y cinco premios adicionales de cancelación parcial equivalentes a 12 cuotas. La iniciativa refuerza el compromiso del **IPDUV** con un sistema habitacional equitativo y fomenta la regularidad en los pagos, destinando los recursos recaudados a la continuidad de obras de vivienda.

[Chubut] *Trelew*. Se entregaron 21 viviendas a familias de empleados municipales como parte de un proyecto de 71 unidades desarrollado por la empresa **Diherco S.R.L.** en convenio con el Municipio. Desde el **Gobierno Provincial** se anticipó que en dos meses se entregarán 50 viviendas adicionales, continuando con el plan de desarrollo habitacional en Chubut.

[Formosa] **El Instituto Provincial de la Vivienda (IPV)** de Formosa entregó 585 viviendas en el barrio La Nueva Formosa, construidas bajo el **Plan Nacional de Vivienda**. Con esta entrega, se alcanzaron más de 4.100 viviendas de un total planificado de 5.400, quedando pendientes 1.300. Además, el **IPV** trabaja en la culminación de otras obras en el marco de acuerdos de cofinanciamiento para superar restricciones presupuestarias, abarcando también proyectos en 23 localidades del interior provincial.

[La Rioja] **El gobierno provincial realizó la entrega de 35 viviendas en Chamental, como parte de un plan habitacional provincial financiado con fondos propios debido a la interrupción de los recursos nacionales.**

[Mendoza] *Tunuyán.* **El gobierno provincial y el Municipio de Tunuyán firmaron un convenio de financiamiento por \$1.625.000.000 para la finalización de 144 viviendas en el loteo Bordelongue, Tunuyán. La obra, que se encuentra al 85% de avance, busca concluir la urbanización e infraestructura necesarias para habilitar las viviendas. El municipio comenzará a devolver el préstamo en octubre de este año, con un plazo de repago hasta 2032. El convenio se enmarca en lo dispuesto por la Ley 9497 y el Decreto 1677/24.**

[Neuquén] **El gobierno de Neuquén finalizó y entregó 38 viviendas en San Martín de los Andes, obras que habían quedado paralizadas del Gobierno Nacional y fueron retomadas con financiamiento provincial tras un convenio con el municipio. Además, se anunció la construcción de 38 nuevas viviendas en la localidad vía convenio Provincia-Municipio.**

[Río Negro] **El Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV) de Río Negro cerró 2024 con la entrega de 917 escrituras a familias de más de 20 localidades, en el marco de su plan de regularización dominial. Esto fue posible gracias al cumplimiento de los adjudicatarios en el pago de sus viviendas y a convenios con el Colegio Notarial de la provincia, que permitieron reducir costos de escrituración a \$350.000 para 2025, menos del 50% del valor de mercado. Además, algunas escrituras fueron gratuitas bajo la Ley 5527, aplicable a viviendas FONAVI construidas hasta 1993. Las entregas incluyeron localidades como Cipolletti, Bariloche y Viedma.**

[Salta] **El Instituto Provincial de Vivienda (IPV) realizará el 27 de enero el primer sorteo de 150 departamentos del plan "Casa Propia con Ahorro Previo", dirigido a postulantes de demanda libre, como parte de la finalización de 1.170 viviendas en Salta Capital. El sorteo, que contará con la participación de 221 postulantes que cumplieron con los requisitos y asumieron el compromiso de abonar el ahorro previo en unidades de viviendas (UVIs), se dividirá en dos modalidades según la financiación seleccionada.**

[San Juan] **La Cámara Empresarial de la Construcción de San Juan (Caemco) impulsa un proyecto de construcción de viviendas bajo un esquema público-privado, en el que el gobierno provincial actuaría como garante de los créditos hipotecarios. Este modelo busca cubrir la creciente demanda habitacional y ofrecer opciones accesibles a la clase media, utilizando los fondos del Fondo Nacional de Viviendas (Fo.Na.Vi). El proyecto contempla la colaboración entre el sector público y privado, con el objetivo de desarrollar viviendas sociales y facilitar el acceso a créditos hipotecarios. Se espera que los primeros proyectos inicien en el segundo semestre de 2025. Además, la provincia trabaja en la**

actualización de su legislación para permitir la participación estatal en el financiamiento de viviendas.

[San Luis] **El gobierno provincial realizó un balance de la implementación del programa "Escriturá tu Casa" que tiene por objetivo facilitar el acceso a la escritura de viviendas sociales, eliminando obstáculos burocráticos y costos que dificultaban el trámite. La medida surge como una de las líneas prioritarias de la provincia ante la necesidad de resolver la falta de escritura en viviendas sociales de planes habitacionales de los últimos 40 años. Se derogó un artículo de la legislación vigente que exigía un pago anticipado elevado para la escrituración y se estableció una tarifa social a través del Colegio de Escribanos. En su primer año, más de 2.500 familias accedieron a este derecho, que continuará durante el mandato del gobernador. La iniciativa busca garantizar la seguridad jurídica de los hogares, permitiendo a los propietarios acceder a beneficios como ser garantes o realizar trámites financieros.**

[Santa Fe] *Rosario.* **El Gobierno de Santa Fe realizó el sexto sorteo del programa Créditos Nido, en el que se asignaron 257 créditos hipotecarios entre más de 36.000 postulantes de toda la provincia. Este programa, desarrollado en conjunto con el Banco Municipal, ofrece financiamiento con tasas competitivas y contempla diversas líneas de crédito para construcción, adquisición y finalización de viviendas, con un presupuesto total de \$60.000 millones. Los sorteos, organizados considerando la densidad poblacional de los departamentos, permiten una distribución equitativa y garantizan la participación automática en futuras ediciones para quienes no resulten beneficiados. Los seleccionados deberán cumplir requisitos específicos y completar la evaluación crediticia para acceder al financiamiento.**

[Santa Fe] **Según datos del Instituto Provincial de Estadísticas y Censos (IPEC), en diciembre de 2024 el costo para construir una vivienda de 70 metros cuadrados en el Área Metropolitana de Santa Fe alcanzó los 50,5 millones de pesos, sin incluir el terreno. El costo promedio del metro cuadrado fue de 721.938,6 pesos, un incremento del 2% respecto a noviembre debido a aumentos en materiales (0,7%), mano de obra (4,0%) y gastos generales (0,5%). En el Gran Rosario, el costo promedio fue algo menor, situándose en 710.730,52 pesos por metro cuadrado. Las subas más destacadas en materiales incluyeron agregados, maderas y grifería, mientras que el ajuste salarial del sector de la construcción, bajo el acuerdo de la UOCRA, también impactó en el incremento de costos.**

05. Otras novedades



[Buenos Aires] *Necochea*. La **Dirección de Hábitat, Vivienda, Tierras y Presupuesto Participativo** implementó un código QR que redirige a un sitio digital con información sobre operatorias habitacionales, trámites, estadísticas y datos de contacto, con el objetivo de facilitar el acceso a información clara y actualizada para los vecinos del distrito. Esta herramienta busca optimizar la atención presencial al brindar respuestas preliminares y reforzar la comunicación digital mediante grupos de difusión, donde más de 1700 familias reciben actualizaciones sobre sus trámites y gestiones habitacionales.

[Jujuy] Desde la **Asociación "Corazones Azules TEA"**, denunciaron la necesidad de un mayor cumplimiento de las leyes de cupo laboral y de vivienda destinadas a personas con discapacidad en la provincia. Se señaló que muchas familias con niños con trastorno del espectro autista residen en condiciones inadecuadas, como asentamientos, lo que dificulta su calidad de vida.

[Tucumán] En un fallo reciente, el juez **Santiago José Peral** declaró nulo un contrato de compraventa de un inmueble tras considerar que el vendedor, una persona en situación de vulnerabilidad debido a problemas de adicción, fue explotado por el comprador y un intermediario. La transacción se realizó a un precio significativamente inferior al valor de mercado del inmueble, que fue tasado en alrededor de \$6.800.000, pero se vendió por solo \$1.000.000. La decisión se basó en el artículo 332 del Código Civil y Comercial de la Nación, que establece la nulidad por lesión cuando una de las partes se aprovecha de la debilidad de la otra. El juez evaluó tanto pruebas periciales como testimoniales, concluyendo que existió una ventaja patrimonial desproporcionada e injustificada en favor de los demandados, quienes no pudieron justificar el bajo precio de venta.