III CONVENCIÓN DE LA RED PANHISPÁNICA
DE LENGUAJE CLARO Y ACCESIBLE

NOMBRE DE LA PONENTE: Alicia María Zorrilla

INSTITUCIÓN A LA QUE PERTENECE: Fundación LITTERAE y Academia Argentina de Letras

DATOS DE CONTACTO: aliciamariazorrilla862@gmail.com

EJE TEMÁTICO: N.º 2 «Terminología, recursos lingüísticos y comunicación especializada»

TÍTULO DE LA PONENCIA: «El lenguaje oscuro en la publicidad inmobiliaria»

PONENCIA

LENGUAJE OSCURO EN LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA

El concepto de lenguaje claro y accesible nació en el ámbito jurídico-administrativo para perfeccionar y actualizar la redacción de los juristas y de los empleados públicos, pero no cabe duda de que su uso debe extenderse a otros ámbitos profesionales, como el de las humanidades, el científico, el periodístico y el publicitario. Nosotros investigamos, en el ámbito publicitario, la que denominamos «escritura inmobiliaria», que, como nadie le da demasiada importancia, se ha alejado de los cánones sintácticos y lexicosemánticos sin medir las consecuencias. Veamos un ejemplo que corrobora nuestra afirmación:

«Presentamos en pleno barrio de Colegiales, esta propiedad (APTO PROFESIONAL) está totalmente reciclado, y con una distribución funcional.

Ubicado estratégicamente sobre Virrey Olaguer y Feliú, el inmueble se eleva en el octavo piso (no es último) de un edificio sólido, ofreciendo vistas despejadas y excelente luminosidad y todos sus ambientes con ventilación al exterior.

Clásico edificio, muy buen mantenimiento y sano en cuanto a su administración, conserva un carácter atemporal que combina elegancia vintage con funcionalidad moderna.

La distribución equilibrada con un recibidor hacia el LIVING-COMEDOR que integra perfectamente los espacios sociales, excelente luz y vista abierta.

Un paso que tiene baulera en una de las paredes (lo cual se convierten metros cuadrados útiles y funcionales) que distribuye al final un BAÑO completo totalmente a nuevo, y dos

DORMITORIOS la principal con un área que se adapto como vestidor, aunque siguen las instalaciones (como para un adaptar y re diseñar con un segundo baño a bajo costo y sin dejar de ser espacioso y con este estilo que ya nos presenta la propiedad), un estudio versátil para trabajo o creatividad.

La COCINA COMEDOR ofrece (independiente) muy amplia, cómoda con mobiliario moderno muy buena luz del SO, y a continuacion un espacio independiente de LAVADERO con conexión para maquina. La caldera que alimenta el agua caliente de la propiedad, esta nueva moderna asi como el funcionamiento de todos los artefactos de la propiedad (horno, caldera, extractor de aire, estufa de TB). Cada ambiente tiene su AIRE ACONDICIONADO (frío - calor) en perfecto estado.

Te invitamos a comunicarte con nosotros y/o dejar pasar esta oportunidad de esta propiedad. Mudate ya!!».

Comencemos a analizar el texto citado: «Presentamos en pleno barrio de Colegiales, esta propiedad (APTO PROFESIONAL) está totalmente reciclado, y con una distribución funcional». Ya la primera oración, un tanto solemne por tratarse de un inmueble, anuncia los desajustes morfosintácticos y lexicosemánticos del texto. Junto al sustantivo femenino *propiedad* se abre un paréntesis que contiene un inmenso APTO PROFESIONAL, escrito con mayúsculas, y ahí se cierra. Si bien este sintagma es muy común en ese ámbito, debería concordar en género femenino con el sustantivo elegido, es decir, con «propiedad»: *apta para profesionales*. Después de colocar el paréntesis de cierre, aparece de la nada la forma verbal «está», innecesaria, y se agrega: «está totalmente reciclado». ¿A qué se refiere? ¿No hablaba de una propiedad? El error de concordancia es grave y confunde a los lectores del aviso. Será, entonces, «totalmente reciclada». Para demostrar que sabe puntuar, aunque no sabe ni se esfuerza por hacerlo bien, pone, después del adjetivo «reciclado», una coma espuria, de las que se cuelan en un texto porque sí, ya que nadie sabe fundamentar su uso. Desde nuestro punto de vista, la redacción tendría que haber sido la siguiente: *En pleno barrio de Colegiales, presentamos esta propiedad (APTA PARA PROFESIONALES) totalmente reciclada y con una distribución funcional*.

«Ubicado estratégicamente sobre Virrey Olaguer y Feliú, el inmueble se eleva en el octavo piso (no es último) de un edificio sólido, ofreciendo vistas despejadas y excelente luminosidad y todos sus ambientes con ventilación al exterior».

Cuando leímos «Ubicado estratégicamente sobre Virrey Olaguer y Feliú, el inmueble se eleva en el octavo piso» y, entre paréntesis, «(no es último)», tuvimos la sensación de que el redactor del aviso confundía el significado de *edificio* con el de *departamento*, ya que es el edificio el

que está ubicado en esa calle, no, exactamente, el piso. Además, nuestro asombro fue mayor cuando leímos «se eleva», pues, entonces, podía levitar, 'transportarse', como si careciera de peso, pero, desde el punto de vista etimológico, *inmueble*, palabra que proviene del latín, denota 'que no puede moverse'. ¡Vaya contradicción! Recordemos que un edificio es una 'construcción estable, hecha con materiales resistentes'. En este desconcierto sintáctico y semántico, el sintagma «(no es último)», entre paréntesis, se refiere, sin duda, a la existencia de otro piso, el noveno. Para convencer al futuro comprador y aumentar su confianza, le aclara que la propiedad está en «un edificio sólido», y agregamos con ironía: «pero se eleva», se mueve hacia arriba. Si el octavo piso se eleva, ¿qué pasará con el noveno?

Por fin y para seguir a este redactor que yerra sin arrepentimiento, el tan esperado e infaltable gerundio de posterioridad, al que llamamos «gerundio inmobiliario»: ¿el departamento «se eleva» «ofreciendo vistas despejadas y excelente luminosidad y todos sus ambientes con ventilación al exterior»? La repetición de la conjunción copulativa «y», un breve polisíndeton, enfatiza cada sintagma: «vistas despejadas», es decir, libres de obstáculos que entorpecen la visión; «excelente luminosidad», que no da el departamento, sino el sol y la orientación del edificio; «todos sus ambientes con ventilación al exterior». Seguramente, el redactor quiso decir —pero no dijo— que no hay habitaciones ciegas, sin ventanas, o sea que el baño, la cocina, los dormitorios, el comedor, etcétera, tienen luz y aire todo el día. Realmente, un departamento de arquitectura codiciada.

Podría haberse redactado así para evitar una oración tan extensa: *El edificio está ubicado estratégicamente sobre la calle Virrey Olaguer y Feliú. El departamento en venta corresponde al octavo piso (no es el último). Permite disfrutar amplias vistas, buena iluminación natural y ventilación en todos sus ambientes.*

«Clásico edificio, muy buen mantenimiento y sano en cuanto a su administración, conserva un carácter atemporal que combina elegancia vintage con funcionalidad moderna».

La anteposición del adjetivo «clásico» al sustantivo «edificio», tan literaria, inicia la siguiente oración en la que, con el adjetivo «sano», parece que el autor del aviso no solo humaniza ese inmueble de «carácter atemporal que combina elegancia vintage con funcionalidad moderna», sino también declara la honestidad de sus administradores. ¿Era necesaria la palabra inglesa *vintage*, escrita en el texto sin letra cursiva, en lugar de decir en español *antigua* o *de otra época*? La omisión de una coma después del adjetivo «atemporal» y la de la locución conjuntiva *ya que* nos impiden entender bien si es el edificio el que combina esas características o el «carácter atemporal». Este no combina elegancia con funcionalidad; la atemporalidad del

edificio reside en que su arquitectura combina elegancia de otra época con funcionalidad moderna.

Podría haberse redactado así: *Edificio clásico, muy bien mantenido, con una administración eficiente*. *Muestra un estilo atemporal, ya que combina elegancia de otra época con funcionalidad moderna.*

«La distribución equilibrada con un recibidor hacia el LIVING-COMEDOR que integra perfectamente los espacios sociales, excelente luz y vista abierta». El desequilibrio sintáctico de este fragmento eclipsa la distribución «equilibrada» que, según dice, tiene el departamento. Otra vez, la ausencia de dos comas traba el significado, pues parece que la distribución se equilibrara con el recibidor. Es necesario un adjetivo explicativo: *La distribución, equilibrada, con un recibidor hacia el LIVING-COMEDOR que integra perfectamente los espacios sociales, excelente luz y vista abierta*. La preposición *hacia* implica movimiento, por lo tanto, parece que el recibidor se desplazara hacia el living-comedor e integrara perfectamente los espacios sociales, excelente luz y vista abierta. Para armonizar el final del enunciado, debe suprimirse el determinante que acompaña al sintagma «espacios sociales».

Podría haberse redactado así: *La distribución, equilibrada, con un recibidor que comunica con el LIVING-COMEDOR; este integra perfectamente espacios sociales, excelente luz y vista abierta*.

«Un paso que tiene baulera en una de las paredes (lo cual se convierten metros cuadrados útiles y funcionales) que distribuye al final un BAÑO completo totalmente a nuevo, y dos DORMITORIOS la principal con un área que se adapto como vestidor, aunque siguen las instalaciones (como para un adaptar y re diseñar con un segundo baño a bajo costo y sin dejar de ser espacioso y con este estilo que ya nos presenta la propiedad), un estudio versátil para trabajo o creatividad».

Este fragmento con solo tres comas linda con el anacoluto, es decir, con la inconsecuencia en la relación que se establece entre las palabras. Diría don Quijote: «… sé breve en tus razonamientos, que ninguno es gustoso si es largo» (Cervantes, 2004, p. 193). El que escribió el aviso amalgamó todos los conceptos y nos dejó en penumbra. ¿¡Un paso o lugar de circulación con baulera en una de las paredes!? ¿Se referirá a un pasillo? ¿El paso o una de las paredes distribuye al final un baño? Sin duda, falta puntuación y discernimiento, y, por supuesto, la tilde en la forma verbal *adaptó*. En realidad, no tiene la baulera en una pared, sino —interpretamos— que, en una pared, se abre la puerta de una habitación que sirve como baulera. Enseguida, un paréntesis de apertura innecesario, a modo de acotación, que contiene una grave discordancia: «(lo cual se convierten metros cuadrados útiles y funcionales)», en

lugar de *lo cual se convierte en metros cuadrados útiles y funcionales*. Después del sustantivo «paredes», debería haber suprimido el paréntesis de apertura y haber puesto una coma para destacar la oración subordinada adjetiva explicativa con antecedente oracional, que se cierra en el adjetivo «funcionales». Por supuesto, también debería suprimir el paréntesis de cierre. Como suponemos, el paso «distribuye al final un baño completo totalmente a nuevo». Si bien el verbo *distribuir*, entre otras acepciones, denota 'dar a algo su oportuna colocación', no lo consideramos adecuado en este contexto. Entonces, diremos lo siguiente: *y, al final, un baño totalmente refaccionado y dos dormitorios*. Otra coma ilegítima antes del sintagma «y dos dormitorios», como si empezara una oración coordinada con distinto sujeto.

Seguimos leyendo: «… y dos dormitorios la principal con un área que se adapto como vestidor, aunque siguen las instalaciones (como para un adaptar y re diseñar con un segundo baño a bajo costo y sin dejar de ser espacioso y con este estilo que ya nos presenta la propiedad), un estudio versátil para trabajo o creatividad.

Si se refería a «los dormitorios», sustantivo masculino, ¿por qué escribe «la principal»? Será, pues, «el principal, con un área que se adaptó como vestidor». Aquí debería colocarse un punto y seguido para indicar, luego, que siguen más instalaciones. De inmediato, son innecesarios los paréntesis para ejemplificar, con una laboriosa redacción laberíntica, que puede rediseñarse a bajo costo un segundo baño, espacioso y con el mismo estilo de la propiedad. Observamos que escribe erróneamente el prefijo *re-* separado del verbo *diseñar*. Finalmente, este párrafo termina con un sintagma que no se relaciona de manera adecuada con el resto por la intrusión de los paréntesis: «un estudio versátil para trabajo o creatividad», pues, si omitimos el contenido que aparece entre paréntesis, se lee sin ningún sentido: «… aunque siguen las instalaciones, un estudio versátil para trabajo y creatividad». Eso significa que los paréntesis no están bien usados. El adjetivo *versátil*, es decir, 'capaz de adaptarse con facilidad y rapidez a diversas funciones', puede aplicarse a una habitación que se emplee como estudio. Otra vez, la puntuación desfallece.

Podría haberse redactado así: *Un paso en el que hay una habitación-baulera, lo que se convierte en metros cuadrados útiles y funcionales, y, al final, un baño completo, totalmente refaccionado, y dos dormitorios: el principal, con un área que se adaptó como vestidor. Pero siguen las instalaciones en las que pueden rediseñarse a bajo costo un segundo baño, espacioso y con el mismo estilo de la propiedad, y un estudio versátil para trabajo o creatividad.*

«La COCINA COMEDOR ofrece (independiente) muy amplia, cómoda con mobiliario moderno muy buena luz del SO, y a continuacion un espacio independiente de LAVADERO con conexión para maquina. La caldera que alimenta el agua caliente de la propiedad, esta nueva

moderna asi como el funcionamiento de todos los artefactos de la propiedad (horno, caldera, extractor de aire, estufa de TB). Cada ambiente tiene su AIRE ACONDICIONADO
(frío - calor) en perfecto estado».
«Te invitamos a comunicarte con nosotros y/o dejar pasar esta oportunidad de esta propiedad. Mudate ya!!».

En el último párrafo, la puntuación continúa debilitándose, y la acentuación agoniza, pues aparece una tilde sobre el adjetivo «cómoda» y sobre los sustantivos «conexión» y «frío». Después, se lee «continuacion», «maquina», «esta», «asi». Nuevamente, la sintaxis se quiebra: La COCINA COMEDOR, ¿ofrece (independiente) muy amplia, cómoda? Si bien el verbo transitivo «ofrecer» denota, en su quinta acepción, 'mostrar determinado aspecto', debería usarse otra forma verbal para facilitar la comprensión del lector del aviso. El adjetivo *independiente*, entre paréntesis, obstaculiza la lectura. Además, «un espacio independiente de LAVADERO» es un sintagma ambiguo, pues deducimos que habla de un espacio independiente de la cocina donde hay un lavadero y no de un espacio independiente del lavadero. En la siguiente oración, una coma errónea entre sujeto y predicado y la ausencia de otras comas desordenan la sintaxis: «La caldera que alimenta el agua caliente de la propiedad, esta nueva moderna asi como el funcionamiento de todos los artefactos de la propiedad (horno, caldera, extractor de aire, estufa de TB)». La forma verbal *está* debe reemplazarse con *es*. ¿Puede ser nuevo y moderno el funcionamiento de artefactos o los artefactos que enumera? Por último, escribe: «Cada ambiente tiene su AIRE ACONDICIONADO (frío - calor) en perfecto estado». No es así, pues cada ambiente no tiene el aire acondicionado en perfecto estado, sino su aparato de aire acondicionado en perfecto estado, que no es lo mismo.

Podría haberse redactado así: *La COCINA COMEDOR es muy cómoda, con mobiliario moderno, recibe muy buena luz del SO, y, a continuación, hay un espacio, independiente de aquella, en el que está el LAVADERO con conexión para la máquina. La caldera, que alimenta el agua caliente de la propiedad, es nueva, moderna, así como todos los artefactos de la propiedad (horno, caldera, extractor de aire, estufa de TB). Cada ambiente tiene su aparato de AIRE ACONDICIONADO (frío - calor) en perfecto estado.*

El aviso termina de modo paradójico: «Te invitamos a comunicarte con nosotros y/o dejar pasar esta oportunidad de esta propiedad. Mudate ya!!», pues primero invita al posible comprador a comunicarse con la empresa inmobiliaria y, luego, con una anglicada coordinación de conjunciones «y/o», que no debe usarse en español porque la conjunción disyuntiva *o* tiene valor inclusivo por sí sola, lo invitan a comunicarse con ellos y dejar pasar esa oportunidad, o comunicarse con ellos o dejar pasar esa oportunidad. Se observa la rima cacofónica en el

sintagma, también mal escrito, «esta oportunidad de esta propiedad». A pesar del dislate sintáctico, el redactor —parece desesperado— pone punto y agrega imperativamente: «Mudate ya!!» con solo dos signos de exclamación de cierre y la omisión de los de apertura.

Podría haberse redactado así: *Te invitamos a comunicarte con nosotros; no dejes pasar esta oportunidad. ¡¡Mudate ya!!*

En conclusión, el redactor del aviso publicitario no comunica con transparencia lo que desea vender, es decir, no cumple con los objetivos del lenguaje claro y accesible: leer con facilidad para comprender sin tropiezos y sin la intervención de intérpretes los contenidos de los escritos que producen los distintos lenguajes de especialidad. Recurre, pues, a la imaginación del interesado en comprar ese departamento, quien deberá leer el aviso de venta más de una vez porque sobra la hojarasca y falta el saber cómo barrrerla. Escribir con sencillez es tan difícil como escribir correctamente, de ahí que la excelencia en el uso de las palabras debe construirse de forma gradual como un hábito.

BIBLIOGRAFÍA

Cervantes, M. de (2004). *Don Quijote de la Mancha*, Primera Parte, «Capítulos VIII y XXI», Edición del IV Centenario, Madrid, Santillana Ediciones Generales.

Real Academia Española y Asociación de Academias de la Lengua Española (2026) *Diccionario de la lengua española* [en línea]. <https://dle.rae.es/almanaque?m=form>

Real Academia Española y Asociación de Academias de la Lengua Española (2025). *Diccionario panhispánico de dudas*, Barcelona, Penguin Random House Grupo Editorial.

Real Academia Española y Asociación de Academias de la Lengua Española (2019). *Glosario de términos gramaticales*, Salamanca, Ediciones Universidad de Salamanca.

Real Academia Española y Asociación de Academias de la Lengua Española (2009). *Nueva gramática de la lengua española*, Vols. I-II, Madrid, Espasa Libros.

Real Academia Española y Asociación de Academias de la Lengua Española (2010). *Ortografía de la lengua española*, Madrid, Espasa Libros.

Zorrilla, A. M. (2014). *Diccionario gramatical de la lengua española. La norma argentina*, Buenos Aires, Academia Argentina de Letras.

Zorrilla, A. M. (2018). *Diccionario normativo del español de la Argentina*, Buenos Aires, Editorial del Colegio de Traductores Públicos de la Ciudad de Buenos Aires.