

MARTILLERO PÚBLICO Y CORREDOR DE COMERCIO

“Contratos Inmobiliarios”

Titular: Dr. Enrique Luis Abatti

2025

Programa 2025

Carrera: Martillero Público y Corredor de Comercio

Materia: Contratos Inmobiliarios

Carga horaria: 4hs. semanales

Comisión: Turno Noche.

1.- Fundamentación:

Se Dirige A La Formación De Profesionales Con La Finalidad De Que Tengan Las Herramientas, Conocimientos Y Habilidades Necesarias Que Les Permitan Desenvolverse En Los Diferentes Ámbitos De La Profesión.

2.- Objetivos:

Que El Alumno Logre:

- Entender La Importancia De Cada Uno De Los Contratos En Particular Para El Desarrollo De La Práctica Profesional, Enfocado Desde El Área Inmobiliaria.
- Reconocer La Terminología Específica Y Los Conceptos Básicos De Cada Uno De Los Contratos.
- Relacionar Los Principios Generales, La Legislación De Fondo Y De Forma Y La Práctica Profesional.

3.- Contenidos Formativos:**Unidad I. Corretaje.**

1) Corretaje (Arts. 1345/1355 Ccyc): Concepto. Obligaciones Del Corredor. Prohibiciones Del Corredor. Garantía Y Representación Del Corredor. Comisión Del Corredor. Gastos. Normas Supletorias.

Unidad II. Compraventa Y Permuta.

1) Compraventa (Arts. 1123/1171 Ccyc): Concepto. Elementos Esenciales De Su Configuración. Caracteres. Cosa Vendida. Precio. La Señal, Señal O Arras. Obligaciones Del Comprador. Obligaciones Del Vendedor. Algunas Cláusulas Especiales En La Compraventa: Pacto De Retroventa, Pacto De Reventa, Pacto De Preferencia. Compraventa Condicional, Compraventa A Terminio, Clausula De No Enajenar. Pacto Comisorio. Compraventa De Inmuebles: Boleto: Noción. Escrituración: Inmediata O Diferida. Compraventa Forzada.

2) Permuta (Arts. 1172/1175): Definición. Régimen Legal.

Unidad III. Locación De Cosas.

1) Definición (Arts. 1187/1226 Ccyc). 2) Sujetos. 3) Forma Y Prueba. 4) Celebración Por Intermedio De Representante 5) Objeto. 6) Destino. 7) Tiempo De Vigencia: Plazo Mínimo, Plazo Máximo, Excepciones Al Plazo Mínimo Legal, Situaciones Derivadas De La Muerte Del Locatario Y/O Enajenación De La Cosa Locada. 8) Efectos De La Locación: Obligaciones Del Locador, Obligaciones Del Locatario, Régimen De Mejoras,

Transmisión De La Locación (Cesión Y Sublocación). 9) Extinción De La Locación: Modos De Extinción; Continuación De La Locación Concluida, Tacita Reconducción; Resolución Imputable Al Locador Y Al Locatario; Resolución Anticipada. Acciones Que Nacen De La Extinción. Facultad De Retención. Caducidad De La Fianza (Art, 1225 Ccyc).

Unidad IV. Leasing.

1) Concepto (Arts. 1227/1250 Ccyc). Sujetos. 2) Objeto. Modalidades De Elección Del Bien. 3) Canon. 4) Precio. 5) Responsabilidades, Acciones Y Garantías En La Adquisición Del Bien. 6) Servicios Accesorios. 7) Forma. Registro. Oponibilidad. 8) Uso Y Goce Del Bien. 9) Opción De Compra: Condiciones De Ejercicio. Transmisión Del Dominio. 10) Responsabilidad Objetiva. 11) Incumplimiento Y Ejecución En Caso De Inmueble. 12) Normas Supletorias.

Unidad V. Depósito.

1) Definición (Arts. 1356/1377 Ccyc). Sujetos. 2) Caracteres. 3) Obligaciones Del Depositario. 4) Obligaciones Del Depositante. 5) Depósito Irregular. 6) Depósito Necesario. 7) Importancia De Su Aplicación Práctica Relacionado Temporalmente A Contratos De Compraventa Y Locación.

Unidad VI. Fideicomiso.

1) Definición (Arts. 1666/1707 Ccyc). 2) Objeto. 3) Clases: A) En Garantía; B) Financiero; C) Testamentario. 4) Contenido. 5) Plazo. 6) Forma. 7) Sujetos: A) Beneficiario; B) Fideicomisario; C) Fiduciario. Función Del Fiduciario, Pautas De Actuación, Derechos Y Obligaciones, Cesación, Sustitución. 8) Fideicomiso En Garantía. 9) Aceptación Del Beneficiario Y El Fideicomisario. 10) Efectos. Constitución Del Dominio Fiduciario. 11) Certificado De Participación Y Título De Deuda. 12) Extinción.

Unidad VII. Garantías Personales: Fianza. Garantías Reales: Hipoteca.

1) Fianza. Concepto (Arts. 1574/1598 Ccyc). 2) Sujetos. 3) Caracteres. 4) Forma. 5) Objeto. 6) Compromiso De Mantener Una Determinada Situación. Cartas De Recomendación O Patrocinio. 7) A) Efectos Entre El Fiador Y El Acreedor: Situación Del Fiador Simple, Fiador Solidario, Fiador Principal Pagador. Beneficio De Excusión, Beneficio De División. B) Efectos Entre El Deudor Y El Fiador. C) Efectos Entre Cofiadores. 8) Extinción De La Fianza.

2) Hipoteca. Concepto. Sujetos. Caracteres. Forma. Objeto. Extinción De La Hipoteca.

Unidad VIII. Mutuo.

1) Concepto (Arts. 1525/1532 Ccyc). Sujetos. 2) Caracteres. 3) Objeto. 4) Obligaciones Del Mutuante. Acciones Que Nacen De Su Incumplimiento. 5) Obligaciones Del Mutuario. 6) Préstamo Bancario. 7) Mutuo Con Garantía Hipotecaria.

Unidad IX. Comodato.

1) Concepto (Arts. 1533/1541 Ccyc). Sujetos. 2) Caracteres. 3) Objeto. 4) Capacidad. 5) Obligaciones Del Comodatario. 6) Obligaciones Del Comodante. 7) Extinción.

4.- Bibliografía:**4.1. - Bibliografía Obligatoria:**

- Abatti, Enrique L. – Rocca, Ival (H), “Contratos Inmobiliarios Del Nuevo Código Civil Y Comercial”, Ed. Colección Abacacia, Buenos Aires, 2015.
- Abatti, Enrique L. – Rocca, Ival (H), “Manual Práctico De Alquileres Del Nuevo Código Civil Y Comercial”, Ed. Colección Abacacia, Buenos Aires, 2015.
- Abatti, Enrique L.– Rocca, Ival (H), “400 Modelos De Contratos Y Documentos Del Nuevo Código Civil Y Comercial”, Ed. Colección Abacacia, Buenos Aires, 2015.
- Abatti, Enrique L. – Rocca, Ival (H), “550 Modelos De Cartas Documento Del Nuevo Código Civil Y Comercial”, Ed. Colección Abacacia, Buenos Aires, 2015.
- Abatti, Enrique L. – Rocca, Ival (H), “Práctica De Propiedad Horizontal Del Nuevo Código Civil Y Comercial”, Ed. Colección Abacacia, Buenos Aires, 2016.

4.2.- Bibliografía Complementaria:**Unidad I.**

- Abatti, Enrique L. – Rocca, Ival (H), “Contrato De Corretaje” En “400 Modelos De Contratos Y Documentos Del Nuevo Código Civil Y Comercial”, Ed. Colección Abacacia, Buenos Aires, 2015.

Unidad II. Compraventa Y Permuta.

- Junyet Bas, F. A – Meza, M. I, “El Contrato De Compraventa En El Código Civil Y Comercial”, En “Código Civil Y Comercial De La Nación, Contratos En Particular”, Suplemento Especial, Ed. La Ley, abril 2015 (Director Stiglitz, Rubén), P. 1.
- Mariño Galasso, Augusto P., “Las Obligaciones Clásicas Y Modernas Del Vendedor Y Del Comprador En La Compraventa Inmobiliaria”, En “Código Civil Y Comercial De La Nación, Contratos En Particular”, Suplemento Especial, Ed. La Ley, abril 2015 (Director Stiglitz, Rubén), P.24.
- Esper Mariano, “El Contrato De Permuta En El Código Civil Y Comercial”, En “Código Civil Y Comercial De La Nación, Contratos En Particular”, Suplemento Especial, Ed. La Ley, abril 2015 (Director Stiglitz, Rubén), P.41.

Unidad III Locación De Cosas.

- Leiva Fernandez, L.F.P, “Las Modificaciones Del Contrato De Locación En El Código Civil Y Comercial”, En “Código Civil Y Comercial De La Nación, Contratos

En Particular”, Suplemento Especial, Ed. La Ley, abril 2015 (Director Stiglitz, Rubén), P.71

Unidad Vi. Leasing.

- Hernández, C. A. Y Frustagli, “El Contrato De Leasing En El Código Civil Y Comercial”, En “Código Civil Y Comercial De La Nación, Contratos En Particular”, Suplemento Especial, Ed. La Ley, abril 2015 (Director Stiglitz, Rubén), P.85.

Unidad V. Depósito.

- Alou, Stella Maria “Contrato De Deposito En El Código Civil Y Comercial”, En “Código Civil Y Comercial De La Nación, Contratos En Particular”, Suplemento Especial, Ed. La Ley, abril 2015 (Director Stiglitz, Rubén), P.183.

Unidad Vi. Fideicomiso.

- Lisoprawski, Silvio V. “Fideicomiso En El Código Civil Y Comercial”, En “Código Civil Y Comercial De La Nación, Contratos En Particular”, Suplemento Especial, Ed. La Ley, abril 2015 (Director Stiglitz, Rubén), P.510.
- Lisoprawski, Silvio V. “Fideicomiso En Garantía En El Código Civil Y Comercial”, En “Código Civil Y Comercial De La Nación, Contratos En Particular”, La Ley, 15 De abril 2015, Tomo 2015-B.

Unidad Vii. Garantías Personales: Fianza. Garantías Reales: Hipoteca.

- Ariza, Ariel C. “Contrato De Fianza En El Código Civil Y Comercial”, En “Código Civil Y Comercial De La Nación, Contratos En Particular”, Suplemento Especial, Ed. La Ley, abril 2015 (Director Stiglitz, Rubén), P.457.
- Borda, Alejandro, “Fianza” En “Análisis Del Proyecto De Nuevo Código Civil Y Comercial 2012”, El Derecho, 2012, P.475.

Unidad Viii. Mutuo.

- Chomer, Héctor O., “El Contrato De Mutuo En El Código Civil Y Comercial”, En “Código Civil Y Comercial De La Nación, Contratos En Particular”, Suplemento Especial, Ed. La Ley, abril 2015 (Director Stiglitz, Rubén), P.408.

Unidad Ix. Comodato.

- Frustagli, Sandra A. – Arias, María P. “La Regulación Del Contrato De Comodato En El Código Civil Y Comercial”, En “Código Civil Y Comercial De La Nación, Contratos En Particular”, Suplemento Especial, Ed. La Ley, abril 2015 (Director Stiglitz, Rubén), P.416.

5.- Metodología De Trabajo Y Enseñanza:

Se Desarrollará En Las Primeras Horas De Cada Clase El Aspecto Teórico De Cada Uno De Los Contratos Y Luego Se Realizarán Casos Prácticos Aplicando Los Conceptos Dados.

6.- Pautas De Acreditación Y Evaluación:

Los exámenes parciales son obligatorios con opción a 2 (dos) instancias de recuperación. La primera instancia de recuperatorios se llevará a cabo la última semana de clases. La segunda tendrá lugar en la misma fecha y horario del primer llamado a examen final de la asignatura. Su aprobación es condición para la regularidad de la materia. Caso contrario deberá recursarla.