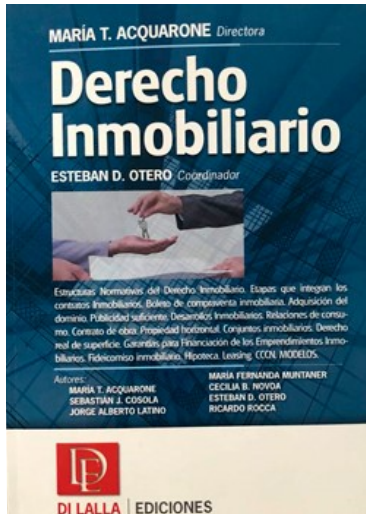


Derecho inmobiliario - Acquarone María T. directora - Otero, Esteban D. coordinador



Temas principales:

Estructuras Normativas del Derecho Inmobiliario.
Etapas que integran los contratos Inmobiliarios. Boleto de compraventa inmobiliaria. Adquisición del dominio. Publicidad suficiente.
Desarrollos Inmobiliarios. Relaciones de consumo. Contrato de obra. Propiedad horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Derecho real de superficie.
Garantías para Financiación de los Emprendimientos Inmobiliarios. Fideicomiso inmobiliario. Hipoteca. Leasing.
Modelos.

ÍNDICE GENERAL:

Capítulo I

Principios de la contratación inmobiliaria

Introducción

Palabras preliminares

Los principios generales en el derecho privado

El funcionamiento del contrato

1. El contrato

2. La voluntad

3. Los elementos

4. Los efectos

La autonomía de la voluntad: su importancia y reconocimiento en el mundo del derecho

Vías de reconocimiento

El orden público en los contratos

Intervención estatal dirigida a conformar la transparencia, publicidad, calificación y configuración de los negocios jurídicos inmobiliarios

El tráfico inmobiliario y la noción de seguridad

La seguridad jurídica

Capítulo II

Derechos reales sobre inmuebles

Orden público

Numerus Clausus

Enumeración de los derechos reales

Adquisición originaria y derivativa. Traslativa y constitutiva

Capítulo III

Los inmuebles. Concepto. Clasificación en el Código Civil. Estado actual de la doctrina. La determinación jurídica: denominaciones provenientes de los actos jurídicos (títulos).

La determinación catastral. El Catastro. Conexión con los registros inmobiliarios. Divisiones. Anexiones. Englobamientos. Mensura. Cédulas Parcelarias. Planos de inmuebles.

Capítulo IV

Adquisición originaria y derivativa. Traslativa y constitutiva

Adquisición originaria y derivativa de los inmuebles

Clasificación

Efectos de la tradición

SEGUNDA PARTE

ETAPAS QUE INTEGRAN LOS CONTRATOS INMOBILIARIOS, LA CONFIGURACION DEL DERECHO REAL Y LA Oponibilidad.

Capítulo V

Relaciones Preliminares

Autorizaciones para vender. Concepto

Autorización de venta. Naturaleza jurídica

Contrato de corretaje

El corredor. Derechos y obligaciones

a) Obrar con diligencia y buena fe

b) Poseer título habilitante

c) Obligación de matriculación

d) Deber de registro

Obligaciones del autorizante

a) Pago de la comisión

b) Reintegro de gastos efectuados

Reserva de compra. Naturaleza jurídica

Contratación entre ausentes

Oferta

Oferta irrevocable en la construcción de edificios

Aceptación

Opción de compra

Bibliografía consultada

Capítulo VI

Promesas unilaterales y bilaterales. Los boletos provisorios

1. Introducción

2. Boleto de Compraventa. Naturaleza jurídica

3. El boleto y la posesión

4. El boleto y la quiebra

5. El boleto y la imprevisión

6. La lesión

7. La conformidad conyugal

8. Cláusulas esenciales

8.1. Precio

8.2. Inmueble

9. Cláusulas convenientes, pactos y condiciones

9.1. La seña

9.2. Pacto comisorio

9.3. Renuncia, restricción o ampliación a la garantía de evicción y de vicios redhibitorios

10. Términos usuales y su significación jurídica

10.1. Venta ad corpus

10.2. Compra en comisión

11. Cesión del boleto

Capítulo VII

Adquisición del dominio

Trámites previos a la escritura traslativa de dominio. Verificación del pago de los impuestos que gravan el inmueble.

Estudio de títulos. Su función en el proceso de adquisición de dominio. Títulos provenientes de donación. Clases de donación. Con cargo, derecho de reversión con reserva de usufructo. Donaciones inoficiosas. Concepto. Clases de acción que engendran.

Certificación de dominio. Reserva de prioridad indirecta. Protección de los terceros.

Capítulo VIII

El Acto Notarial

a) La calificación

b) La legalización

c) La legitimación

c.1) Legitimación sustantiva o de títulos

c.2) Legitimación registral

c.3) Legitimaciones impositivas

c.4) Legitimación de personería

Representación voluntaria

Representación orgánica

Identidad

Naturaleza del acto

El asesoramiento

La configuración

El acto notarial: declaraciones
La acción de documentar
Enmiendas
Lectura
Autorización
El documento: Instrumento público

Capítulo IX

Precio. Moneda de pago. Forma de pago. En dinero. En departamentos construidos. Garantías del saldo del precio en la venta para edificar hipoteca. Seguro de caución
Tradición. La tradición. Naturaleza. Los actos posesorios. Descripción pormenorizada del acto-tradición. El constituto posesorio. Traditio "brevi manu". Comodato.

Capítulo V

Registración
1. La inscripción registral: Oponibilidad
Inscripción declarativa
2. Caracterización de los sujetos respecto a los cuales tiene efecto la oponibilidad

TERCERA PARTE DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Capítulo I

Construcción de edificios
Construcción de edificios en propiedad horizontal. Venta de departamentos en construcción. Protección al adquirente. Distintos sistemas. Afectación a prehorizontalidad. Registración del boleto de compraventa. Efectos del incumplimiento. Contrato de fideicomiso, cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato naturaleza del contrato de adquisición.

Capítulo II

Contrato de locación de obra
1. Concepto
2. Caracteres
3. Forma
4. Objeto
5. El precio
6. Sistemas de contratación. Administración; ajuste alzado, costo y costas por unidad de medida
6.1. Contrato a ajuste alzado
6.2. Contrato por coste y costas
6.3. Contrato por "unidad de medida"
7. Obligaciones de las partes
7.1. Obligaciones del locador o empresario
8. Obligaciones del locatario
9. Responsabilidad del empresario
9.1. Antes de la aceptación
9.2. Después de recibida la obra
10. Subcontratación. Riesgos. Responsabilidades. Responsabilidad en la subcontratación
11. Extinción del contrato
11.1. Rescisión unilateral por el locador
11.2. Imposibilidad sobreviniente de ejecutar la obra
11.3. Por muerte del empresario
11.4. Abandono de la obra
11.5. Quiebra
11.6. Incumplimiento

Capítulo III

La llamada preventa. El boleto de compraventa del departamento en construcción
1. Naturaleza del contrato con el adquirente
1.1. Contrato de compraventa de cosa futura
1.2. Contrato de locación de obra
Contrato mixto
Contrato de venta de unidad en construcción
Caracteres del contrato
a) Oneroso
b) Bilateral

- c) Conmutativo
 - d) De ejecución prolongada
 - e) Típico
- Contrato de entrega del terreno por promesa de construir departamentos
- Calificación
- Caracteres del contrato atípico de transferencia de terreno por unidades a construir
- Previsiones contractuales
- Garantías del transmitente del terreno
1. Hipoteca
 2. Fideicomiso
 3. La afectación a prehorizontalidad
 4. Régimen imperativo de la ley 19.724
 5. Mecanismo de la ley de prehorizontalidad
 6. Afectación del terreno
 7. Naturaleza jurídica de la afectación
 8. Los boletos de compraventa

CUARTA PARTE

Garantías para Financiación de Emprendimientos Inmobiliarios.

Capítulo XIV

FIDEICOMISO INMOBILIARIO

1. Noción de fideicomiso
2. Caracteres
3. Partes
 - 3.1. Posición jurídica
 - 3.2. Fiduciante
 - 3.3. Fiduciario
 - 3.4. Beneficiario
 - 3.5. Fideicomisario
4. Clases de fideicomiso. Según la finalidad y según el objeto
5. Fideicomiso especialmente destinado a garantías de emprendimientos inmobiliarios
6. Cambio de terreno por unidades a construir
7. Garantías para el adquirente. Distintos supuestos

Capítulo XV

HIPOTECA

- Las garantías
- Accesoriedad
- Especialidad en el crédito
- Especialidad en el objeto
- Carácter convencional de la hipoteca
- Indivisibilidad
- Forma de la hipoteca
- Publicidad
- Acciones reales
- Rango hipotecario
- Extinción de la hipoteca
- Aplicaciones en emprendimientos inmobiliarios
- Bibliografía consultada

Capítulo XVI

LEASING

Leasing. Concepto. Contrato de leasing. Clases, según el objeto y la finalidad. Leasing inmobiliario. Características. Forma. Registración.

Capítulo XVII

Derecho Real de Superficie

Jorge Alberto Latino