

Mauro Fernando LETURIA
Sergio JALIL
**MANUAL DEL
MARTILLERO
Y DEL CORREDOR**

*Acorde a las disposiciones del
Código Civil y Comercial de la Nación*

- Normas de ejercicio profesional, nacionales y provinciales.
- Teoría general del contrato. Obligaciones de dar sumas de dinero. La buena fe.
- Contrato de corretaje. La autorización de venta. La seña. Aspectos jurídicos y económicos de cada contrato.
- Principios fundamentales de la tasación. El profesional como perito.
- Nociones básicas de Derecho Notarial y Registral. Instrumentos públicos y particulares. El contradocumento. El Catastro y estado parcelario.
- Principales tributos nacionales provinciales y tasas municipales, relacionados con la actividad de martillero y corredor público.
- Delitos relacionados con la actividad profesional. Defraudaciones o estafas. Asociación ilícita. Evasión Tributaria. La falsificación de documentos.

Colaboradores:

Martilleros Miguel BAÑEZ y Laura A. GONZÁLEZ PARDO
Abogados Carlos Toribio BUENO y Ariel ALVARADO



LIBRERÍA
EDITORIA
PLATENSE

La Plata, 2015

Tomo I

TABLA DE CONTENIDO

Agradecimientos.....	13
Palabras de presentación.....	15
Prólogo.....	17
Unidad I	
1- Introducción.- 2- Antecedentes históricos, breves referencias sobre la actividad en Roma. Evolución en nuestro país.- 3- Importancia social y económica de las actividades de los Martilleros y Corredores, en la actualidad.....	19
Unidad II	
1- Nociones preliminares de la organización constitucional Argentina.- 2- Estructura del Estado Republicano Federal.- 3- Su relevancia en la actividad de los Martilleros y Corredores.....	31
Unidad III	
1- Marco normativo, antecedentes del Código de Comercio y en el Código Civil.- 2- Sanción de la Ley Nacional 20.266 (reformada por la Ley Nacional 25.028).- 3- Principales disposiciones, exigencia de carrera universitaria.- 4- Inhabilidades e incompatibilidades.- 5- Obligaciones, derechos y prohibiciones.....	45
Unidad IV	
1- Legislación de la Provincia de Buenos Aires. Ley 10.973 y Decreto Reglamentario.- 2- Organización de la colegiación en la Provincia de Buenos Aires. a) El Colegio de la Provincia de Buenos Aires. b) Los Colegios Departamentales.- 3- Inhabilidades e incompatibilidades.- 4- Obligaciones, derechos y prohibiciones.- 5- Incumbencias profesionales.- 6- Libros.- 7- Régimen previsional.- 8- Código de Ética.....	67

Unidad V

1- Nociones básicas del Derecho Civil Argentino.- 2- Hechos y actos jurídicos.- 3- Obligaciones de dar sumas de dinero.- 4- Introducción a la teoría general del contrato.- 5- Concepto de contrato.- 6- La clasificación de los contratos. a) Conveniencia de su inclusión en el Código. b) Contratos unilaterales y bilaterales. c) Contratos a título oneroso y a título gratuito. d) Contratos conmutativos y aleatorios. e) De los contratos formales. f) De los contratos nominados e innominados. g) Consideraciones sobre los contratos reales.- 7- La buena fe contractual.- 8- Consentimiento.- 9- Objeto.- 10- Causa.- 11- Forma y prueba.- 12- Pacto comisorio.- 13- Extinción de los contratos.....133

Unidad VI

1- Derecho del consumidor, antecedentes.- 2- La Ley 24.240.- 3- Contratos de consumo y relación de consumo.- 4- Prácticas abusivas.- 5- Oferta.- 6- Información y publicidad dirigida a los consumidores.....203

Unidad VII. Primera parte

1- Los contratos.- 2- Compraventa. a) Cosa vendida y precio. b) Obligaciones de las partes. c) Compraventa de cosas muebles. d) Cláusulas especiales. e) Boleto de compraventa.- 3- Permuta.- 4- Suministro.- 5- Locación. a) Antecedentes. b) Disposiciones generales del Código Civil y Comercial, en relación con la Ley de Locaciones Urbanas (Ley 23.091). c) Obligaciones de las partes.- 6- *Leasing*.- 7- Obras y servicios.- 8- Representación. a) Teoría de la representación. b) Poder. c) Mandato, concepto y características.- 9- Contrato de consignación.....227

Unidad VII. Segunda parte

1- Nociones de Derecho Comercial.- 2- Acto de comercio.- 3- Contrato de depósito.- 4- Contratos bancarios. a) Depósito bancario. b) Cuenta corriente. c) Caja de seguridad. d) Préstamo bancario.- 5- Contratos asociativos.- 6- Franquicia.- 7-

Mutuo. a) Dinero. b) Intereses.- 8- Comodato.- 9- Donación.- 10- Fianza.- 11- Cesión de derechos.- 12- Contrato de fideicomiso.....319

Unidad VIII

1- Contrato de corretaje. a) La autorización de venta. b) Obligaciones de las partes.- 2- Comparación con otras figuras contractuales.- 3- La reserva y seña.- 4 El martillero. El remate y la subasta.- 5- Información que debe brindar el profesional en caso de venta de inmuebles. Aplicación de las disposiciones relativas a la defensa del consumidor.- 6- Administración de consorcios, expensas.....425

Mauro Fernando LETURIA
Sergio JALIL
**MANUAL DEL
MARTILLERO
Y DEL CORREDOR**

*Acorde a las disposiciones del
Código Civil y Comercial de la Nación*

- Normas de ejercicio profesional, nacionales y provinciales.
- Teoría general del contrato. Obligaciones de dar sumas de dinero. La buena fe.
- Contrato de corretaje. La autorización de venta. La seña. Aspectos jurídicos y económicos de cada contrato.
- Principios fundamentales de la tasación. El profesional como perito.
- Nociones básicas de Derecho Notarial y Registral. Instrumentos públicos y particulares. El contradocumento. El Catastro y estado parcelario.
- Principales tributos nacionales provinciales y tasas municipales, relacionados con la actividad de martillero y corredor público.
- Delitos relacionados con la actividad profesional. Defraudaciones o estafas. Asociación ilícita. Evasión Tributaria. La falsificación de documentos.

Colaboradores:

Martilleros Miguel BAÑEZ y Laura A. GONZÁLEZ PARDO
Abogados Carlos Toribio BUENO y Ariel ALVARADO



LIBRERÍA
EDITORIA
PLATENSE

La Plata, 2015

Tomo II

TABLA DE CONTENIDO

Unidad IX

1- Nociones básicas sobre los derechos reales, concepto. Diferencias con los derechos personales.- 2- Referencia a los artículos 2502, 2503, 2504 y 2505 del Código Civil de VÉLEZ.- 3- Regulación de los Derechos reales en el Código Civil y Comercial de la Nación. Clasificación. Título y modo. Publicidad.- 4- El dominio.- 5- El condominio.- 6- La propiedad comunitaria indígena.- 7- La propiedad horizontal.- 8- Los conjuntos inmobiliarios.- 9- El tiempo compartido.- 10- El cementerio privado.- 11- La superficie.- 12- El usufructo.- 13- El uso.- 14- La habitación.- 15- La servidumbre.- 16- Derechos reales de garantía. Hipoteca. Anticresis. Prenda..... 13

Unidad X

Unidad realizada por los martilleros Miguel Ángel BÁÑEZ y Laura A. GONZÁLEZ PARDO

1- La tasación. a) Introducción. Necesidad de avalúo: su función social y económica. b) Definiciones.- 2- Principios fundamentales de la tasación. a) Principio de sustitución. b) Principio de mayor y mejor uso. c) Principio de anticipación. d) Principio de temporalidad. e) Principio de transparencia. f) Oferta y demanda. g) Cambio. h) Conformidad, progresión, regresión. i) Crecimiento, equilibrio y declinación. j) Contribución. Ganancias crecientes y decrecientes. k) Utilidad. l) Competencia.- 3- Factores que determinan la tasación. a) Factores intrínsecos. b) Factores extrínsecos. c) Factores de orden general.- 4- Factores intrínsecos. a) Del terreno o lote. b) De la construcción. c) Departamentos en PH.- 5- Factores extrínsecos.- 6- Factores de orden general.- 7- Métodos de tasación. a) Método de comparación. b) Método de capitalización de rentas. c) Multiplicador del alquiler bruto (MAB). d) Métodos usuales para la determinación del valor físico de reposición.- 8- Método de Ross- Heidecke..... 89

Unidad XI

1- Perito. a) Designación: formas.- 2- Aceptación de cargo: formalidades.- 3- Tiempo, forma y modo de aceptación.- 4- Ausencia de firma en la aceptación.- 5- Anticipo de gastos: forma de solicitarlo, fundamentos. 6- Carga del depósito, consecuencias de su omisión.- 7- El perito y la prueba pericial: concepto. a) Procedencia: proposición y puntos de pericia.- 8- Obligación del perito de expedirse.- 9- Dictamen inmediato.- 10- Presentación del dictamen. a) Traslado, impugnaciones, objeciones, pedido de explicaciones. b) Presentación de la tasación judicial, Acordada 2728 sobre la actuación de peritos. c) Características del informe de tasación. d) Esquema de una pericia.- 11- Honorarios profesionales: rendición de cuentas, manera de realizarla. Plazo. a) Responsabilidad.- 12- Cargo de los gastos y honorarios.- 13- Medidas cautelares: concepto, enumeración. Intervención del perito. Posibilidad de pedir las.- 14- Recursos que puede incoar el perito. a) Reposición o revocatoria (art. 238 y sig. CPCC). b) Apelación (art. 242 y sig. CPCC).- 15- Ejecución de honorarios, patrocinio letrado.- 16- Actividad judicial del martillero en la subasta de inmuebles. Aceptación de cargo.- 17- Solicitud de expediente en préstamo.- 18- Auto de venta o auto de subasta.- 19- Informe de dominio y anotaciones personales.- 20- Comunicación a jueces embargantes y citación acreedores hipotecarios.- 21- Mandamientos. a) Concepto y contenido. b) Diligenciamiento. c) Mandamiento de constatación.- 22- Informe deudas por impuestos tasas y contribuciones.- 23- Anticipo de gastos: presupuesto. Apertura de cuenta.- 24- Edictos: oportunidad procesal de publicar, funciones, contenido, días y forma de publicación.- 25- Desarrollo del acto de la subasta tradicional.- 26- Boleto de compraventa.- 25- Rendición de cuenta de la subasta. Forma de rendirla- Traslado- Notificación.- 26- Subasta electrónica en la Provincia de Buenos Aires. Ley 14.238 y su reglamentación (Acordada 3604 SCJBA). Registro de usuarios (Resolución 102/2014 SCJBA).....147

Unidad XII

1- Nociones básicas de Derecho Notarial y Registral.- 2- Documentos e instrumentos. a) Instrumentos públicos. b) Instrumentos particulares. c) Instrumentos privados. La firma. d) La firma digital. e) El contradocumento.- 3-La escritura pública.- 4- El escribano. a) Ley provincial 9020.- 5- El Registro de Propiedad Inmueble. a) Funciones. b) Informe de dominio. c) Certificado de dominio. d) Informe de anotaciones personales.- 6- Catastro y estado parcelario.....217

Unidad XIII

Instituciones de Derecho Fiscal

Primera parte: La actividad financiera del Estado

1- Introducción.- 2- Finanzas públicas. La actividad financiera del Estado. El Derecho Financiero. Contenido.- 3- Derecho presupuestario. Concepto, origen y principios del presupuesto. Sus etapas de elaboración, sanción, ejecución y control.- 4- El gasto público. Concepto y clasificaciones. Las necesidades públicas. Efectos económicos, políticos y sociales del gasto público. Causas de su crecimiento.- 5- Los recursos públicos. Concepto y clasificaciones.- 6- Derecho tributario general. Los tributos. Conceptos y diferencias.- 7- Derecho Crediticio estatal. El crédito público. Naturaleza jurídica. El empréstito, formas de suscripción. La deuda pública externa e interna.- 8- Administración y gestión del patrimonio estatal. Los precios públicos. Derecho Monetario. El Banco Central de la República Argentina

Segunda parte. El régimen tributario general. Principales tributos nacionales provinciales y tasas municipales relacionados con la actividad de martillero y corredor público

Impuesto al valor agregado. Características generales. Hecho imponible. El concepto de venta. Nacimiento de la obligación fiscal. Exenciones. Liquidación y alícuotas.- 2- Impuesto a las ganancias. Hecho imponible. Categorías. Deducciones. Exenciones. Liquidación y alícuotas.- 3- El monotributo cómo régimen sustitutivo de determinados tributos nacionales. Procedencia: sujetos y actividades incluidas. Exclusiones.- 4-

Impuesto a la transferencia de inmuebles (ITI). Perfeccionamiento del hecho imponible. Su relación con el impuesto a las ganancias. Valuación y supuestos de no retención.- 5- El impuesto provincial sobre los ingresos brutos. Hecho imponible. El concepto de habitualidad. Materia desgravada. Base imponible general y casos especiales. Liquidación e ingreso del gravamen.- 6- El impuesto de Sellos. Características generales. Hecho imponible. Instrumento. Contrato entre ausentes. Base imponible y sujetos obligados al pago.- 7- Impuesto inmobiliario de la provincia de Buenos Aires. Hecho imponible y sujetos obligados. El concepto de unidad de tierra y el impuesto complementario. Base imponible y alícuotas. Liquidación por parte de la Autoridad de Aplicación.- 8- Breve nota de tasas municipales aplicables a la actividad. a. Tasa por habilitación y por inspección de seguridad e higiene. b. Derecho de publicidad y propaganda.....265

Unidad XIV

1- Conceptos básicos del Derecho Penal argentino. Introducción.- 2- El delito y la pena.- 3- El dolo y la culpa.- 4- Infracciones penales relacionadas con la actividad profesional a) Defraudaciones o estafas. b) Asociación ilícita. c) Evasión tributaria. d) La falsificación de documentos. e) Delito de encubrimiento.- 5- Infracciones penales establecidas en la Provincia de Buenos Aires.....337

Bibliografía.....373

Apéndice normativo

1- Ley Nacional 20.266 (reformada por la Ley 25.028)
2- Ley de la Provincia de Buenos Aires 10.973 (Ley de ejercicio profesional para Corredores y Martilleros)
3- Decreto Provincial N° 3630 reglamentario Ley 10.973.
4 - Decreto-Ley de la Provincia de Buenos Aires 9.020 (Ley de ejercicio profesional de los Escribanos)
5- Ley 10.707 (Ley de Estado parcelario)
6 - Código de ética profesional.....379

Unidad IX

SUMARIO: 1- Nociones básicas sobre los derechos reales, concepto. Diferencias con los derechos personales.- 2- Referencia a los artículos 2502, 2503, 2504 y 2505 del Código Civil de VÉLEZ.- 3- Regulación de los Derechos reales en el Código Civil y Comercial de la Nación. Clasificación. Título y modo. Publicidad.- 4- El dominio.- 5- El condominio.- 6- La propiedad comunitaria indígena.- 7- La propiedad horizontal.- 8- Los conjuntos inmobiliarios.- 9- El tiempo compartido.- 10- El cementerio privado.- 11- La superficie.- 12- El usufructo.- 13- El uso.- 14- La habitación.- 15- La servidumbre.- 16- Derechos reales de garantía. Hipoteca. Anticresis. Prenda

1- Nociones básicas sobre los derechos reales, concepto. Diferencias con los derechos personales

En líneas generales, pretendemos brindar ideas o nociones básicas sobre los “derechos reales”, señalando que la importancia y el desarrollo histórico y científico, que esta rama del Derecho presenta, exige a quienes pretendan profundizar en la misma, recurrir a varias obras dedicadas con exclusividad a la temática elaboradas por prestigiosos doctrinarios nacionales y extranjeros.

Los derechos reales implican para su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa determinada, sin necesidad de ningún intermediario o reconocimiento exterior y a la vez impone a todas las personas un deber de respeto o exclusión.

Como pilares fundamentales de los derechos reales, encontramos varios conceptos sobre los que realizaremos algunas breves consideraciones, así tenemos la “propiedad” y el “dominio”, entre otros.

El art. 577 del Código Civil en orden a la adquisición de los derechos reales establecía el principio jurídico de conformidad con el cual “*Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real*”.

En razón de ello, de conformidad con el sistema organizado por VÉLEZ SANSFIELD, el contrato (título) dará a la parte acree-