

Alejandro José Hillar Puxeddu

TOMO I

DERECHO INMOBILIARIO

**MANUAL DE ALQUILERES, LEY 27.551
DERECHO PRIVADO CIVIL
JUICIOS / NULIDAD / CONSORCIOS**

LA EMERGENCIA DEL Covid 19 EN LOS ALQUILERES.
LA OPERATORIA COMERCIAL, y jurídica, EN LAS INMOBILIARIAS.
RÉGIMEN JURÍDICO, DE LOS CORREDORES INMOBILIARIOS.

Osmar D. Buyatti
LIBRERIA EDITORIAL

ÍNDICE

Prólogo.....	5
Abreviaturas.....	11

**SECCIÓN 1
DERECHO INMOBILIARIO.
ASPECTOS CONTRACTUALES, LOCACIONES,
Y DEL DERECHO DE DAÑOS, SOBRE INMUEBLES.**

**CAPITULO I
LEY 27.551 DE ALQUILERES,
COMENTADA, Y DECRETO 320/20**

21

Ley 27.551	21
La nueva ley 27.551:.....	22
La vigencia de la ley 27.551:.....	24
Titulo I - Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación:	24
Los fundamentos del CCC:.....	49
Titulo II - Regulación complementaria de las locaciones.....	62
Garantía.....	62
Ajustes	70
Consignación	76
AFIP.	77
Obligaciones de Facturación:	79
El alquiler social	81
<i>Editorial Osmar D. Buyatti</i>	13

Titulo III - Programa Nacional de Alquiler Social.....	81
Titulo IV - Métodos alternativos de resolución de conflictos	82
2. Emergencia pública (covid 19), y locaciones	83
3. El regimen de las mejoras, en las locaciones, según ley 27.551, y el CCCN.	91

CAPITULO II

DERECHO PRIVADO CIVIL

DERECHO INMOBILIARIO CONTEMPORÁNEO

1. “Las apostillas sobre el boleto de compraventa, el juicio de escrituración, y el juicio de cobro de expensas comunes, en el código civil y comercial (C.C.C. N.), Y la ley 27.551”;	95
Los juicios por daños y perjuicios a inmuebles; los vicios ocultos, y la evicción;	95
I. El boleto, y el juicio de escrituración:	95
II. Las apostillas sobre el boleto privado de compraventa, y el juicio de escrituración, y su relación, con el nuevo código civil y comercial:	96
III. Los planos, y otras cuestiones conexas, y la obligación de escriturar: ..	99
El plazo razonable:	110
IV. La mora, en la obligación de escriturar:	111
IV bis. La obligación de escriturar, en las sucesiones, cesiones de derechos hereditarios, y el tracto abreviado:	114
V. Aspectos jurídicos conexos: la prescripción, la falta de acción, y los honorarios, en los juicios sobre transferencia de dominio, y la obligación de escriturar:	120
2. Las apostillas sobre el juicio, de cobro, de expensas comunes, en el C.C.C. N., Y en la ley 27.551:	122
3. Legitimación activa, y pasiva;	129
Los obligados al pago, de las expensas comunes.	133
Poseedor con boleto de compraventa:	135
El usufructuario, poseedores sin boleto, tenedores:.....	136
La responsabilidad del adquirente por subasta, las deudas anteriores del inmueble, la compensación, y los privilegios:.....	139
4. Los juicios por daños y perjuicios, causados por el agua, el gas, la energía, actividades riesgosas, u otras causas, a la vivienda, en las propiedades edilicias, urbanas, o rurales;	141

II: fallos:.....	187
F) la garantía de evicción;.....	192
5. La responsabilidad civil, y la concursabilidad, del consorcio, de los administradores, y de los conjuntos inmobiliarios, en el código civil, y comercial (C.C.C. -Ley 26.994-);	194

SECCIÓN 2
DERECHO INMOBILIARIO
ASPECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN, Y DEL FINANCIAMIENTO.

CAPITULO III
EL DERECHO INMOBILIARIO CONTEMPORÁNEO,
Y EL DERECHO COMERCIAL

I. El financiamiento de las obras:	229
Información útil sobre créditos hipotecarios uva, y la ley 27.271-	234
II. La compra de conjuntos inmobiliarios, o edificios, mediante apalancamiento financiero, (<i>leveraged buy-out</i>);	236
III. Teorías para las fuentes de valor, e hipótesis de trabajo. -	247
IV. El contrato de construcción, de edificios:	248
Bibliografía del capítulo.	256

SECCIÓN 3
DERECHO INMOBILIARIO.
ASPECTOS DE LA INTERMEDIACIÓN
INMOBILIARIA, Y CORRETAJE

CAPITULO IV
LA OPERATORIA COMERCIAL,
ECONÓMICA, Y JURÍDICA, DE LAS INMOBILIARIAS

I.A. Las condiciones, para instalar la inmobiliaria exitosa, y el régimen jurídico del corretaje:	261
---	-----

I.	Objetivos, estrategia, y misiones:	261
II.	Operatoria comercial, y jurídica:	263
III.	Unidad de información financiera	298

SECCIÓN 4
DERECHO INMOBILIARIO.
LOS ASPECTOS CONTRACTUALES, EN LOS JUICIOS,
Y DEL DERECHO PROCESAL CIVIL

CAPITULO V
EL JUICIO DE DESALOJO,
Y LA NUEVA LEY DE ALQUILERES – 27.551

Ley 27.551, Y el juicio de desalojo:.....	312
1. La actualización monetaria, del canon locativo, y los precios escalonados:	313
2. Consignación del canon locativo:.....	313
3. Duración mínima del contrato:	314
4. Renovación del contrato:.....	314
5. Pagos adelantados:.....	314
6. Depósito en garantía:.....	315
7. Garantías:.....	315
8. Valor máximo de la garantía:.....	315
9. Gastos:.....	315
10. Impuestos sobre la propiedad (municipalidad, y rentas):.....	316
11. Gastos, y mejoras:	316
12. Reparaciones:	317
13. Rescisión del contrato por el locatario:	317
14. Indemnización o multa, por rescisión anticipada:	317
15. Desalojo por falta de pago, en vivienda con fin habitacional:.....	318
16. Intervención de uno, o varios corredores inmobiliarios, en la intermediación de alquileres:.....	318
17. Obligatoriedad de declarar los contratos de locación ante la administración federal de ingresos públicos (AFIP):.....	318
18. Programa nacional de alquiler social:.....	319

19. Resolución de conflictos:.....	319
20. Modelo de carta documento ley 27.551, Y oficio de constatación:	319
21. Sentencia de desalojo, y las costas; los tratados internacionales y el desalojo:.....	321
22. El desalojo, del inmueble común, y la sociedad de hecho, entre las ex parejas:	329
23. El desalojo de una heredera, que ocupa, el inmueble por ser sucesora.	330
24. Responsabilidad objetiva, del consorcio, por pérdidas del valor locativo, causadas por inundaciones, y desalojo:	330
25. Procedencia del desalojo iniciado, contra el comodatario, de un inmueble.	338

CAPITULO VI
EL JUICIO DE COBRO, DE MUTUO,
CON GARANTÍA HIPOTECARIA.

1. El inmueble como garantía real: la hipoteca; notas esenciales del juicio hipotecario;	340
--	-----

Alejandro José Hillar Puxeddu

TOMO II

DERECHO INMOBILIARIO

**MODELOS DE ESCRITOS JUDICIALES,
CONTRATOS Y ACTAS NOTARIALES.
RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS
CORREDORES INMOBILIARIOS.
EJERCICIO PROFESIONAL.**

Osmar D. Buyatti
LIBRERIA EDITORIAL

ÍNDICE AL TOMO II

Abreviaturas.....	5
-------------------	---

SECCIÓN 5

DERECHO INMOBILIARIO.

ASPECTOS SOBRE MODELOS DE ESCRITOS CONTRACTUALES, JUDICIALES, Y EJERCICIO PROFESIONAL

CAPITULO VII

MODELOS DE ESCRITOS JUDICIALES, CONTRATOS, Y ACTAS NOTARIALES

1. Promueve demanda por escrituración - (según nuevo código civil y comercial, y ley 10.543)	13
2. Demanda por daños y perjuicios a inmuebles (filtraciones de agua, en la propiedad horizontal).....	16
3. Demanda, por cobro en pesos, por incumplir obligación, de pagar capital, intereses a tasa activa, y ganancias de capital, de un mutuo hipotecario, para construir, y vender una vivienda.	24
4. Acta notarial, con notificación por escribano, para asamblea, con fines de remoción, en caso de administrador infiel de consorcio, por faltante de expensas, y otras causas:.....	26
5. Proceso declarativo ordinario. Demanda por nulidad, de cesión de derechos hereditarios, sobre inmueble rural determinado... ..	28
6. La ejecución por el impago, de expensas comunes ordinarias (CCCN, según ley 27.551).....	33

7. Medida cautelar, e intervención judicial, a consorcio (según CCC) - irregularidades de la administración, y remoción de administrador infiel; orden de secuestro.	35
8. Contrato de locación, según la ley 27.551	40
9. Instrumentos de intermediación inmobiliaria:	46
A. Reserva de compraventa inmobiliaria, integrada con una seña confirmatoria:	46
B. Autorización de venta inmobiliaria.	48
10. Promueve demanda de desalojo, por falta de pago, según ley 27.551: .	50
12. Boleto de compra -venta inmobiliaria, e hipoteca	55
12. Contrato de obra, para construir un edificio.....	58
13. Promueve juicio ejecutivo, por cobro de alquileres según ley 27.551: .	66
14.I. Amplia demanda, por periodos anteriores, a la sentencia.....	68
14. II. Amplio demanda, por periodos posteriores, a la sentencia.	69
15. Solicita copias certificadas, para tracto abreviado.	70
16. Escrito judicial, sobre compensación, en juicios hipotecarios. Acreedor solicita, autorización para compensar.	72
17. Promueve juicio hipotecario de cobro, por impago.....	73

SECCIÓN 6

DERECHO INMOBILIARIO.

ASPECTOS DE LA LEGISLACIÓN

CAPITULO VIII

LEGISLACIÓN ESPECIALIZADA

RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS CORREDORES INMOBILIARIOS

La Legislatura de la Provincia de Córdoba. Sanciona con fuerza de Ley: 9445.....	77
Código civil y comercial de la nación. Ley 27. 551.	95

BIBLIOGRAFÍA DE LOS DOS TOMOS

I. Intermediación Inmobiliaria, y régimen jurídico, de los corredores inmobiliarios, y martilleros.....	103
II. Derecho Contractual Inmobiliario, y derecho notarial:	105
III. Temas vinculados, a instrumentos jurídicos, y aspectos generales, del derecho inmobiliario;.....	110
IV. Hipoteca:.....	144
V. Alquileres, y juicio de desalojo.	145
VI. Contrato de construcción, y obras:	146