

V1717

INSTITUTO DE DERECHO PRIVADO

**DIPLOMATURA VIRTUAL en CONTRATOS**

**Análisis del Código Civil y Comercial de la Nación y de normas complementarias  
Modalidad Virtual**

**DIRECTOR:** Mariano ESPER

**PROFESORES CONFIRMADOS:** Pablo BRESSAN; Sebastián Justo COSOLA; Mariano ESPER y Esteban Daniel OTERO.

**PROFESORES CONVOCADOS:** Cristina N. ARMELLA; Martín CASTRO GABALDO; José Benito FAJRE y Raúl NAVAS.

Agosto/noviembre 2017 – marzo/ junio 2018

INICIO: 7 de agosto 2017

DURACIÓN: 8 meses

## PRESENTACIÓN

La Diplomatura Virtual en Contratos tiene por objeto analizar de forma teórica y, especialmente, práctica, numerosos temas contractuales relevantes en el ejercicio profesional del escribano y del abogado, como también examinar los conflictos usuales que se presentan en la dinámica negocial de los contratos estudiados. Se propone consolidar la teoría aplicable a cada figura, aportar recomendaciones para un asesoramiento profesional más completo y perfeccionar la redacción de instrumentos negociales y cláusulas contractuales. Las actividades se desarrollan analizando el contenido y la interpretación del Código Civil y Comercial de la Nación y de la legislación complementaria, y efectuando su comparación con la legislación sustituida.

La Diplomatura virtual presenta una diversidad de recursos didácticos: videoclases, material bibliográfico y actividades de aplicación se complementan para optimizar el abordaje de la problemática contractual a la luz del nuevo CCCN.

El período de cursada abarcará dos etapas: agosto a noviembre de 2017, y marzo a junio de 2018.

## OBJETIVOS

- 1) Proporcionar un conocimiento adecuado del Código Civil y Comercial de la Nación y de la legislación pertinente en las temas que se analizan en la Diplomatura;
- 2) Abordar temas contractuales específicos que generan recurrentes conflictos en la actividad profesional;
- 3) Examinar de manera teórica los principales aspectos de los temas escogidos;
- 4) Aportar una visión práctica y dinámica que permita resolver los problemas vinculados con las figuras que se estudien;
- 5) Proveer técnicas para mejorar la redacción de instrumentos negociales y cláusulas contractuales;
- 6) Recomendar bibliografía y jurisprudencia actualizadas sobre los temas que se examinen.

## CONTENIDOS

**MÓDULO I – Contratación inmobiliaria por adhesión y de consumo. Instrumentos inmobiliarios prenegociales**

**El contrato en el nuevo ordenamiento.** ¿Qué es un contrato en el CCC? Categorías de contratos: paritarios, por adhesión a cláusulas generales predispuestas y de consumo. Caracterización de cada tipo contractual. Consecuencias jurídicas. La contratación por adhesión y de consumo en los negocios

inmobiliarios modernos y su impacto en la actividad notarial. Principales aspectos legales a tener en cuenta. Orden público involucrado. Cláusulas abusivas: concepto e implicancias jurídicas. Su utilización masiva en los negocios inmobiliarios. Validez o invalidez de ciertas cláusulas de uso frecuente. El asesoramiento notarial en la materia. Intermediación inmobiliaria. La contratación inmobiliaria en general y los contratos celebrados a través de intermediarios. Régimen jurídico de las inmobiliarias. Publicidad de emprendimientos y desarrollos inmobiliarios. Normas aplicables. Obligaciones legales del corredor. Consecuencias jurídicas del incumplimiento. La interacción entre inmobiliarias y notarios. Los sistemas de franquicias inmobiliarias. **Autorizaciones de comercialización y de venta.** Concepto y función negocial. Análisis de su contenido usual. Problemas negociales de las autorizaciones: plazo y vigencia, irrevocabilidad, exclusividad, retribución al intermediario. Cómo afrontarlos y resolverlos adecuadamente. Contacto directo entre las partes omitiendo al intermediario: efectos. Autorización de venta con facultades para suscribir el contrato mediado. **Reserva inmobiliaria.** La verdadera naturaleza jurídica de la reserva. ¿Qué significa la expresión ad referendum? Contenido usual. ¿Cuándo caduca una reserva? Impacto en la negociación. Destino del dinero de la reserva desistida. Posibilidad de exigir la escrituración con una reserva aceptada. **Seña.** Identificar cuándo se trata de una seña y cuándo de una reserva. La cosa entregada como "seña": ¿sólo dinero o se admiten otras modalidades? El régimen de los arts. 959 y 960, CCC. Funcionamiento negocial de la seña. **Conformidad de reserva.** Concepto y efectos jurídicos. Utilidad y instrumentación usual. **Refuerzos de seña o de reserva.** ¿Por qué se exigen usualmente refuerzos de seña o de reserva? Efectos y montos usuales. Conversión en seña de lo entregado como reserva. Práctica en redacción de cláusulas contractuales.

## **MÓDULO II – Compraventas y permutas inmobiliarias. Dación en pago**

**Normas aplicables a la compraventa.** Disposiciones del Código Civil y Comercial y leyes especiales que regulan distintos tipos de compraventas inmobiliarias. **El inmueble vendido.** Requisitos legales. Modalidades en la venta de inmuebles: análisis de los arts. 1135 y 1136, CCC, y sus consecuencias legales. Ventas ad corpus y ad mensuram: concepto y redacciones usuales. Consecuencias jurídicas de encuadrar la venta en una u otra modalidad legal. Venta de inmuebles en construcción: naturaleza jurídica. Venta de inmuebles deteriorados o destruidos. **El precio de la venta.** Requisitos del precio de la compraventa. La expresión "en dinero" del art. 1123, CCC, y el precio en moneda extranjera. Precio en moneda nacional: inflación vs. cláusulas de estabilización monetaria. La prohibición de indexar prevista en la ley 23.928. Variantes lícitas para fijar el precio. Precio fijado según el valor de otras cosas, productos o commodities. Venta al costo: concepto y estructura negocial. Precio en moneda extranjera: cláusulas usuales. Declaración de poseer el dinero para cancelar el saldo de precio. Cláusula de "condición esencial" de la moneda extranjera. Riesgo cambiario, imprevisión, caso fortuito. Renuncia a invocar la doctrina de la imprevisión y otros institutos jurídicos: validez o invalidez. El art. 944, CCC. Opciones de pago con títulos públicos. Otras modalidades para fijar el precio. Precio fijado por un tercero: utilidad, modalidades, efectos. **Compra en comisión, por y para otro.** ¿Cuándo se utilizan estas figuras? Naturaleza jurídica de cada una. Contrato para persona a designar, art. 1029, CCC: funcionamiento y efectos jurídicos. Compras para mayores y menores de edad y para sociedades en formación: efectos entre interesados y frente a terceros. Impacto registral. **Ventas especiales.** Análisis de los sistemas establecidos por la ley 14.005 de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes y Pagaderos a Plazos y por la ley 22.423 de Venta de Inmuebles del Dominio Privado del Estado. **Permuta.** Conceptos generales y normas aplicables. Permuta mixta o con saldo de precio y compraventa: diferencias y régimen jurídico aplicable. Art. 1126, CCC. Títulos sanos y títulos observables provenientes de una permuta: estrategias para diferenciarlos. Garantía de evicción: régimen jurídico. ¿Es válido pactar la renuncia a la acción de reivindicación en las escrituras de permuta? **Dación en pago.** Requisitos de la figura, efectos jurídicos y normas aplicables. Práctica en redacción de cláusulas contractuales.

## **MÓDULO III – Donaciones inmobiliarias**

**Introducción general.** La regulación de la donación en el Código Civil y Comercial. **Formación del consentimiento.** Oferta y aceptación. Oferta de donación con aceptación diferida. El régimen del art. 1545, CCC. Integración con las normas generales sobre formación del consentimiento en los contratos. ¿Es válida la oferta irrevocable de donación? La derogación del art. 1793, CCiv. Capacidad de las partes: el art. 974, CCC. Intervención del defensor público de menores e incapaces en las donaciones. Forma de las donaciones: donaciones por escritura pública y por instrumento privado. La problemática de las "donaciones manuales". **Donaciones al Estado.** Régimen jurídico, procedimiento, formalidad. **Pluralidad de donantes y de donatarios.** Análisis de diversas hipótesis

negociales. Donatarios solidarios, simplemente mancomunados. **Clases de donaciones.** Donaciones gratuitas y onerosas: concepto y diferencias en el régimen jurídico aplicable. Clases de donaciones onerosas: mutuas remuneratorias y con cargo. Donaciones condicionales. Normas aplicables. Condiciones permitidas y prohibidas. Efectos sobre el acto. Donaciones por causa de muerte: concepto e hipótesis negociales posibles. **Donaciones con cargo.** Concepto de cargo. ¿Qué puede pactarse como cargo? Cargos prohibidos: efectos sobre el acto. Cargo como condición suspensiva o resolutoria. ¿Cómo diferenciar una donación condicional de una donación con cargo? Importancia de la distinción. Cargos a favor del donante o de terceros. Efectos. ¿El cumplimiento del cargo tiene plazo de vigencia? Acción por cumplimiento del cargo y acción de revocación de la donación por incumplimiento del cargo: legitimación y efectos. Revocada la donación, ¿quién debe cumplir el cargo establecido a favor de terceros? Reversión de las donaciones. Concepto e hipótesis posibles. Forma y contenido de la cláusula de reversión. **Revocación de las donaciones.** Causales legales y contractuales. Legitimación. Efectos entre partes y frente a terceros. **Donaciones inoficiosas.** Concepto y régimen en el Código Civil y Comercial. Jurisprudencia histórica y tendencias actuales en la materia. Requisitos legales para sanear los títulos provenientes de donación. Renuncia a reclamos judiciales futuros por posibles legitimarios: validez o invalidez. Calificación de las partes a la donación como “no inoficiosa”: validez o invalidez. Práctica en redacción de cláusulas contractuales.

#### **MÓDULO IV – Poderes y mandatos**

**Mandato, poder y representación.** La importancia práctica de diferenciar estos conceptos. Su regulación en el Código Civil y Comercial. Mandato con y sin representación: diferencias, disposiciones aplicables. **Forma.** La forma del mandato y la forma del poder. La regla del art. 363, CCC. ¿Qué poderes deben ser otorgados en escritura pública? La problemática de los poderes judiciales. **Clases de poderes.** Generales y especiales. Cómo diferenciar unos de otros. Importancia práctica de la clasificación. Diferencias entre poder especial y específico. Poderes de administración y de disposición. Poderes generales otorgados por sociedades: problemáticas frecuentes. Poderes judiciales: facultades que comprende. Errores usuales respecto de su uso y alcance. Poderes administrativos. Poderes post mortem: análisis de los arts. 380, inc. b), y 1330, CCC. Otras clasificaciones importantes. **Pluralidad de sujetos.** Pluralidad de poderdantes y/o de apoderados. Régimen de aceptación y ejercicio de las facultades conferidas en el poder. Retribución. **Contenido del poder.** Enunciación de actos permitidos. Facultades que conviene incorporar. Sugerencias prácticas para mejorar la redacción de poderes. Plazo del poder. Plazo determinado e indeterminado. ¿Cómo se asegura la vigencia de poderes otorgados hace quince o veinte años? La actividad notarial necesaria. Sugerencias para confirmar la vigencia del poder. **Revocación del poder y del mandato.** Diversas modalidades de revocación. ¿Cómo se revoca adecuadamente un poder? La forma de la revocación. Notificación al apoderado por acta notarial o por carta documento. Validez y efectos. Comunicación al notario. Importancia y consecuencias de la omisión. Supuestos en que un nuevo poder revoca uno anterior. Pluralidad de mandantes. Las hipótesis de indemnización del art. 1331, CCC. **Poder especial irrevocable.** Análisis de los arts. 380, inc. c), y 1330, CCC. Requisitos que deben cumplirse para que se trate de una auténtica irrevocabilidad. ¿La expresión “irrevocable” lo torna como tal, aunque no se reúnan los requisitos legales? Poder especial irrevocable de plazo vencido: efectos. **Sustitución del poder.** ¿Cuándo se puede sustituir el poder? Supuestos admitidos y prohibidos. Efectos y relaciones jurídicas emergentes de la sustitución. Retribución al sustituto: casos en que procede. Práctica en redacción de poderes.

#### **MÓDULO V – Locaciones inmobiliarias. Centros comerciales y parques industriales**

**Introducción a la locación.** Disposiciones aplicables y nueva terminología del CCC. Normas supletorias y normas de orden público en materia locativa. Reglas aplicables a las locaciones en que el Estado es locador o locatario. El inmueble **arrendado.** Requisitos legales. Estado de uso, conservación y ocupación. Locaciones de inmuebles deteriorados. **Destino del inmueble.** Habitación, comercio, industria, uso profesional, usos mixtos. Otros destinos. Reglas aplicables en cada caso. Reglas especiales para el destino habitacional. **El precio.** Diversas opciones para contrarrestar el impacto de la inflación. ¿Es válido estipular alquileres escalonados o progresivos? Jurisprudencia histórica y actual. Precio pactado según el valor de un producto o mercadería, o de una canasta de productos: validez o invalidez. Precio acordado según porcentaje de la facturación del locatario. Cláusulas que obligan a revisar periódicamente el precio. Aplicación

de la ley 25.345 a las locaciones. Locaciones en moneda extranjera. **El plazo.** Plazos legales mínimos y máximos. Las locaciones con destino turismo o descanso y la ley 27.221. ¿Cómo arrendar válidamente inmuebles para fines de semana, a extranjeros o para usos específicos? La contratación con una “finalidad determinada” del art. 1199, CCC. Problemática del vencimiento del plazo y su prórroga de hecho. Renovaciones y prórrogas pactadas. La rescisión anticipada por el locatario. Cómo concluir eficazmente un arrendamiento. Impacto sobre las fianzas y garantías. Recomendaciones profesionales. **Garantías.** Garantías usuales en materia locativa. Clases de fianzas. Efectos. Vigencia. Fianzas otorgadas por bancos y sociedades de garantía: aspectos a tener en cuenta. Seguros de caución: concepto general, utilidad y eficacia. **Cesión de la locación y sublocación.** Diferencias entre ambas figuras. Régimen jurídico aplicable en cada caso. Normas particulares para el subarriendo. **Restitución del inmueble.** Qué aspectos primordiales interesan al locador y al locatario. Intervención notarial en la restitución: testigos, peritos, fotos y filmaciones acerca del estado del inmueble. ¿Qué mejoras pueden ser exigidas por el arrendatario? Validez o ineficacia de la cláusula que establece que todas las mejoras realizadas quedan a beneficio del inmueble y que el locatario nada puede reclamar por ellas. Depósito judicial del inmueble. Conflictos frecuentes. **Abandono del inmueble.** ¿Cómo el locador recupera el inmueble abandonado? Validez o invalidez del recupero forzoso con intervención notarial. Cláusulas contractuales usuales. El procedimiento que preveía la ley 21.342. La legislación actual. **Convenios de desocupación.** Concepto, contenido y efectos. Utilidad práctica. **Contratos en centros comerciales y parques industriales.** Naturaleza jurídica de la vinculación entre el emprendedor y el ocupante del inmueble o espacio. Locaciones, concesiones, otras figuras jurídicas. Contratos por adhesión. Implicancias jurídicas Contenido usual de los contratos. Aspectos a tener en cuenta. La problemática de la competencia judicial. Práctica en redacción de cláusulas contractuales.

#### **MÓDULO VI – Cesión de derechos. Arrendamientos rurales. Leasing inmobiliario.**

**Cesión de derechos.** Concepto general de la figura. Normas aplicables. Por qué es útil diferenciar las figuras de la cesión de derechos, la cesión de créditos, la transmisión de la posición contractual y la cesión de deudas. Diferencias con el factoring y el descuento bancario. **Clases de cesiones.** Cesión-venta, cesión-permuta, cesión-donación. Nociones generales y reglas aplicables. La cesión en garantía: concepto, funcionamiento y utilidad negocial, régimen jurídico. Cesión pro soluto y cesión pro solvendo. **Forma de la cesión.** Cesiones por instrumento privado y por escritura pública. Art. 1618, CCC. Excepciones. **Notificación al deudor cedido.** La importancia y los efectos de la notificación al deudor cedido. Forma de la notificación: análisis del art. 1620, CCC. ¿Quién notifica? ¿Cuándo, adónde y qué se notifica? ¿Cuándo la notificación “debe” hacerse notarialmente? Efectos respecto del deudor cedido, acreedores y otros terceros. **Garantía de evicción del cedente.** En qué consiste. Cómo hacerla efectiva. Alcances y rubros que comprende. **Supuestos especiales de cesión:** cesión de boleto de compraventa, de derechos posesorios, de supuestos vinculados con el contrato de fideicomiso (cesión de los derechos del fiduciante, beneficiario y fideicomisario), y cesión de derechos y acciones hereditarios y gananciales. Problemáticas frecuentes. Práctica en redacción de cláusulas contractuales. **Arrendamientos rurales.** Normas aplicables. Arrendamientos y aparecerías: conceptos y diferencias esenciales entre ambas figuras. Orden público involucrado. Arrendamientos rurales excluidos de la ley 13.246: “contratos accidentales”. Plazo mínimo legal. Formas válidas de estipulación del precio. Obligaciones del locatario. Reglas para la explotación del predio. Subarriendo. Restitución del inmueble. **Leasing inmobiliario.** Concepto general de la figura. Legislación aplicable. Estructura financiera del contrato. Canon y precio de ejercicio de la opción de compra. Plazos del contrato. Destino del inmueble. Forma del contrato y régimen registral del leasing. Obligaciones del dador y del tomador. Pagos y gastos cargo del tomador. Responsabilidad objetiva del tomador. Ejercicio de la opción de compra: momento en que procede, forma de ejercer la opción. Prórroga del contrato. Transmisión del dominio al tomador. Normas especiales en caso de ejecución.

#### **MÓDULO VII – Fideicomisos inmobiliarios**

**Noción y estructura general.** Aplicaciones de la figura a veinte años de su aparición legal. ¿Por qué constituir un fideicomiso? Ventajas y desventajas de la figura. **Forma y registración del contrato.** La problemática del art. 1669, CCC. Interpretación. Registros de Fideicomisos. **Clases de fideicomisos.** Diversas modalidades previstas en la ley. Otras variantes de fideicomiso utilizadas en la práctica negocial. **Fiduciante.** Requisitos para ser fiduciante. Clases de fiduciarios en el



fideicomiso inmobiliario. Fiduciantes originarios y fiduciantes adherentes: roles y obligaciones de cada uno. Funcionamiento del negocio en caso de pluralidad de fiduciantes. ¿Cómo se gestiona el emprendimiento? Asambleas de fiduciantes. La salida del negocio y el ingreso de nuevos fiduciantes. Formularios estandarizados de adhesión al fideicomiso. **Fiduciario**. Requisitos para ser fiduciario. Vinculación o control del fiduciario por el o los fiduciantes: viabilidad o invalidez. El caso del fiduciario que ofrece sus servicios al público. Posibilidad de prever la actuación de varios fiduciantes. Utilidad. Régimen de gestión del fideicomiso y de titularidad dominial del patrimonio fideicomitado. Responsabilidad de los cofiduciantes por incumplimiento de obligaciones. **Beneficiario**. Caracterización. Pluralidad de beneficiarios. Derecho de acrecer. Cesión de derechos. El beneficiario en el fideicomiso inmobiliario. **Fideicomisario**. Caracterización. Derecho de acrecer en caso de pluralidad de fideicomisarios. Cómo resguardar sus derechos durante la ejecución del fideicomiso. Pedidos de informes, medidas cautelares. Cesión de derechos. **Terceros adquirentes por boleto de compraventa**. Situación jurídica respecto del fideicomiso. Derechos y obligaciones. Aplicación de las normas protectorias del consumidor. **Patrimonio de afectación**. Concepto. Limitación de la responsabilidad. Alcances y efectos. **Administración fiduciaria**. Obligaciones del fiduciario. Pautas de actuación. Supuestos de conflictos de intereses. Actos de disposición y gravamen sobre los bienes fideicomitados. Cesión, venta, hipoteca, desmembramientos. Limitaciones contractuales. Registración. Responsabilidad del fiduciario por incumplimiento de sus obligaciones. **Cese del fiduciario**. Causales previstas en el art. 1678, CCC. La problemática de la remoción por incumplimiento y la actuación del fiduciario sustituto. Procedimiento de sustitución. Impacto registral. El fiduciario judicial provisorio. Designación, funciones. **Extinción del fideicomiso**. Causales de extinción. Responsabilidad del fiduciario por defectos de construcción, ruina u otros defectos. Cómo hacer efectiva la responsabilidad luego de la conclusión del emprendimiento. Práctica en redacción de cláusulas contractuales.

#### **MÓDULO VIII – Responsabilidad civil y responsabilidad notarial. Recibos de pago**

**Responsabilidad civil general**. Metodología del Código en materia de responsabilidad civil. Sistema y funciones de la responsabilidad civil. Función preventiva: concepto, ámbito de actuación, supuestos aplicables. Acción preventiva, legitimación y contenido de la sentencia. Función resarcitoria: concepto y principios generales. Presupuestos. Antijuridicidad: concepto y causas de justificación. Exposición voluntaria de la víctima a una situación de peligro. Consecuencias jurídicas, supuestos de hecho. Factores de atribución objetivos y subjetivos. Pautas generales para valorar la conducta del agente dañador. Relación causal. Hecho del damnificado, caso fortuito, hecho de un tercero e imposibilidad de cumplimiento. Cláusulas de dispensa de la responsabilidad: hipótesis de validez e invalidez. Daño: requisitos del daño resarcible. Contenido de la indemnización. Principio de reparación plena. Consecuencias patrimoniales y no patrimoniales. Responsabilidad directa y reglas en caso de pluralidad de responsables. **Responsabilidad notarial**. Obligaciones emergentes de la función notarial. Obligaciones acordadas con el requirente o con los otorgantes del negocio. La responsabilidad de las profesiones liberales: art. 1768, CCC. Los arts. 774 y 1252, CCC, y su aplicación a la actividad notarial. Responsabilidad derivada de escrituras públicas, actas notariales y estudio de títulos. Pactos o acuerdos de eximición de responsabilidad del notario: validez o invalidez. **Pago**. Principios de identidad y de integridad del pago: concepto e importancia de su cumplimiento. Efectos jurídicos del pago eficaz. Imputación del pago: concepto. ¿Qué relevancia jurídica posee imputar correctamente un pago? Aspectos que conviene incluir en las cláusulas contractuales. Imputación por el deudor, por el acreedor e imputación legal. ¿Cuándo procede cada una de ellas? Recibos de dinero: análisis de los arts. 896 a 899, CCC. Deuda en dólares y pago en pesos. Cómo redactar adecuadamente el recibo de pago. Pagos parciales de alquileres y de otras deudas. Imputación adecuada. Intereses. Cómo reservar el reclamo por intereses, saldos pendientes u otros rubros. Negativa del acreedor a dejar constancia de las reservas del deudor. Posibles soluciones. Recibos de cosas. Contenido del recibo y efectos jurídicos. Actas notariales de entrega o restitución de muebles e inmuebles. Cómo constatar adecuadamente el estado de lo que se entrega y recibe. Reservas de derechos del interesado. Ejercicios prácticos de redacción de recibos y actas notariales.