



"2024 - A 30 AÑOS DE LA CONSAGRACIÓN CONSTITUCIONAL
DE LA AUTONOMÍA UNIVERSITARIA EN ARGENTINA"

CUDI: EXP-UNR: 14607/2024

Rosario, 13 de mayo de 2024

VISTO el presente expediente presentado por la Sra. Secretaria Académica, Dra. Margarita Zabalza, mediante el cual eleva el programa de la asignatura "Contratos Vinculados a la Actividad Inmobiliaria II" para la Carrera de Licenciatura en Corretaje Inmobiliario y,

CONSIDERANDO que el mencionado programa cuenta con el aval del cuerpo docente responsable de la asignatura.

Que ha sido tratado por el Consejo Directivo en su Sesión del día de la fecha.

Por ello,

EL CONSEJO DIRECTIVO DE LA FACULTAD DE DERECHO

RESUELVE:

ARTICULO 1°.- Aprobar el Programa de la asignatura "Contratos Vinculados a la Actividad Inmobiliaria II" para la Carrera de Licenciatura en Corretaje Inmobiliario, que como **Anexo Único** forma parte de la presente.

ARTÍCULO 2°.- Inscribase, comuníquese y archívese.

RESOLUCION C.D. N° 277/2024

Dra. María Cecilia BRUNO
Secretaria Consejo Directivo
Facultad de Derecho - UNR

Amada GAITAN
Secretaria Administrativa
Facultad de Derecho - UNR

Dr. Hernán J. BOTTA
Decano
Presidente Consejo Directivo
Facultad de Derecho - UNR

///.- Resol. C.D. N° 277/2024

ANEXO UNICO

CARRERA DE LICENCIATURA EN CORRETAJE INMOBILIARIO

PROGRAMA ASIGNATURA CONTRATOS VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA II

ASIGNATURA	Contratos vinculados a la actividad inmobiliaria II.					
<div>CARGA HORARIA</div> <div>(Se recomienda que la carga horaria total de la asignatura se distribuya, en horas de cursado presencial/sincrónico y en horas de trabajo autónomo del alumno o asincrónico, respetando una relación 70% - 30%. Por ej: de las 4hs semanales previstas según el plan, 3hs pueden ser de clases en el aula y 1hs de trabajo autónomo)</div>	<div>CARGA TOTAL HS TEORICAS HS PRÁCTICAS</div> <table><tr><td>64hs</td><td>44</td><td>20</td></tr></table>			64hs	44	20
64hs	44	20				
CONTENIDOS MÍNIMOS (según plan de estudios)	Compraventa. Permuta. Donación. Locación. Leasing. Cesión de Derechos. Fideicomiso. Fianza. Mutuo. Comodato. Mandato.					
FUNDAMENTACIÓN Y OBJETIVOS DE LA ASIGNATURA	<p>La materia Contratos II desarrolla los contenidos básicos de aquellos actos que constituirán la concreción de la actividad del Corredor Inmobiliario, considerando los principios y el régimen normativo de aquellas operaciones que les permitirán a las partes contratantes obtener los fines económicos perseguidos: el acceso a la propiedad inmueble, uso y goce de ellos o simple uso, con destinos de vivienda u otros usos comerciales o industriales. Asimismo, de manera vinculada a estas figuras jurídicas, se abarca lo relacionado con las nuevas formas de gestión y construcción que igualmente facilitan el acceso a la propiedad (fideicomisos) como igualmente lo relativo a los negocios de garantía, gestión y acceso al crédito que pueden estar vinculados a este tipo de desarrollos.</p> <p>La materia se caracteriza por su variedad de regulación normativa sectorial, presentando un régimen legal diverso que tiene que tomar en cuenta además la explicación de las diferentes variantes que incorpora la práctica contractual como negocios y operaciones económicas habituales. Este conjunto de figuras jurídicas tendrá un factor común unitario y coherente en la conexión que sus soluciones tienen con la regulación nuclear desarrollada en Contratos I, que constituye un régimen común y con la constante ubicación dentro de los ejes establecidos en la materia Elementos de Derecho Privado que</p>					

enmarcan el desenvolvimiento de las figuras contractuales. El estudio del régimen jurídico de los contratos que conforman los contenidos tendrá por objetivo que el estudiante pueda determinar con certeza el reparto de riesgos asumido por las partes en cada operación celebrada, así como identificar aquellos mecanismos que asegurarán el cumplimiento de los programas de conducta, propendiendo en la mayor medida a otorgar a las partes contratantes la mayor seguridad jurídica. Es relevante que la evaluación de cada regulación contractual se haga en consonancia con el ambiente económico imperante y en consideración a sus posibles fluctuaciones.

Los estudiantes se habituarán a reconocer en la práctica cotidiana de la contratación la diversidad de fuentes: la regulación normativa, los principios generales que la vinculan y que muestran los núcleos axiológicos en la adquisición de la vivienda, detectando igualmente los despliegues de la autonomía privada al modificar o apartarse de la regulación propuesta por el derecho dispositivo. Se considera un aspecto formativo prioritario que los estudiantes puedan orientarse a la contemplación de los concretos intereses económicos de las partes de modo que la regulación del contrato los contemple y asegure en su faz práctica.

Objetivos de la materia. Se propone que, con el cursado de la materia, el estudiante pueda:

- adquirir una comprensión integral de la normación de los tipos contractuales regulados y de las principales figuras no reguladas legalmente que se verifican en la realidad económica.
- identificar las distintas fuentes que conforman la regulación jurídica de cada contrato, con una concisa determinación de sus consecuencias jurídicas.
- distinguir, según los contextos e intereses de las partes, la figura jurídica más apta para satisfacer sus necesidades.
- desarrollar un sentido crítico adecuado sobre la idoneidad de cada contrato elaborado para una operación jurídico desde su marco regulatorio y desde la perspectiva de los intereses concretos de las partes.
- fortalecer la elaboración de documentos contractuales en consonancia con las pautas de interpretación contractual que les serán aplicables.

DESARROLLO DE CONTENIDOS

(A los fines de posibilitar la promoción de las asignaturas y atento al perfil de la carrera, se sugiere que el desarrollo de los contenidos no supere 4 unidades/bolillas)

Unidad 1:

1. El contrato de compraventa. Definición, caracteres. Efecto declarativo. Obligaciones de la partes. Diferentes cláusulas que pueden incorporarse. Boleto de compraventa. Obligación de escrituración. Compraventa en lotes por mensualidades: ley 14.005. Compraventa de inmuebles en prehorizontalidad. Adquisiciones inmobiliarias por grupos de adquirentes.
2. Permuta. Caracteres. Obligaciones de las partes. Obligación de saneamiento.
3. Cesión de Derechos. Caracteres. Forma. Objeto. Distintas clases. Efectos. Oponibilidad. Distintos conflictos. Cesión de la posición contractual. Cesión de derechos hereditarios.

Unidad 2

1. Locación. Concepto. Caracteres. Forma y prueba. Plazo máximo y mínimo. Disposiciones de la locación de inmuebles con destino habitacional. Obligaciones de las partes. Particularidades en cuanto al precio en los distintos destinos. Fianza en el contrato de locación. Extinción del contrato. Vinculación con las disposiciones sobre desalojo.
2. Leasing. Concepto. Caracteres. Clases. Sujetos. Cosas que pueden ser objeto del contrato. Obligaciones de las partes. Efectos frente a terceros. Extinción del contrato.
3. Comodato. Definición. Caracteres y comparación con otras figuras. Objeto. Forma y prueba. Obligaciones del comodatario. Límites a la responsabilidad del comodatario. Obligaciones del comodante. Extinción del contrato.

Unidad 3:

1. Mandato. Definición. La representación: Distintos tipos y efectos. Mandato expreso y tácito. Capacidad. Pluralidad de mandatarios. Forma y prueba. Obligaciones de las partes. Distintos supuestos de conflicto de interés del mandatario. Ratificación del mandato. Extinción. Mandatos irrevocables: requisitos y supuestos de extinción.
2. Fideicomiso. Definición. Caracteres. Fideicomiso de administración y de garantía. Fideicomisos con fines de construcción. Sujetos de la relación fiduciaria. Plazo. Forma. Régimen de los bienes fideicomitidos. Obligaciones de las partes. Responsabilidad, sustitución y remoción del fiduciario. Rendición de cuentas. Conflictos de interés. Extinción del contrato.

Unidad 4:

1. Donación. Definición. Aplicación de sus disposiciones a actos gratuitos. Caracteres. Objeto. Forma: formas solemnes. Clases de donaciones. Régimen actual de las donaciones inoficiosas. Obligaciones de las partes. Revocación de la donación: distintos supuestos. Reversión.
2. Fianza. Concepto y caracteres. Forma. Diversas clases de fianza.

	<p>Régimen de la fianza general. Distintas obligaciones que pueden ser afianzadas. Efectos de la fianza entre las partes. Efectos entre el fiador y el deudor. Extinción de la fianza: vía principal y vía de la consecuencia.</p> <p>3. Mutuo. Concepto. Caracteres. Comparación con otros contratos. Prueba del contrato. Obligaciones del mutuuario. Distintos tipos de intereses. Obligaciones del mutuante.</p>
<p>DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA DE TRABAJO</p>	<p>Los contenidos se abordarán en forma teórico-práctica; planteándose situaciones problemáticas desde las que se abordará el desarrollo del régimen jurídico y las figuras que impone la realidad negocial. Se tenderá a la búsqueda de interrogantes fundamentales de cada clase desarrollándose una perspectiva dinámica de la construcción del objeto por los estudiantes. Se propenderá ante temas que se seleccionen a la metodología de clase invertida, fomentándose el desarrollo de algunos núcleos temáticos por los integrantes de la clase. Se realizarán revisiones que permitan alcanzar una visión integradora de la materia.</p> <p>Constituye un aspecto fundamental el análisis de casos a través de los cuales se puedan buscar posibles alternativas de soluciones a problemas concretos, fomentando la búsqueda de cursos de acciones y toma de decisiones a partir de los conocimientos adquiridos.</p> <p>Se fomentará el trabajo colaborativo con la utilización de nuevas tecnologías para redacción de documentos, trabajos en grupos, búsqueda de información y puesta a prueba de tecnologías de IA.</p>
<p>SISTEMA DE EVALUACIÓN (De acuerdo al reglamento de cursada se establece la aprobación bajo el sistema promoción directa de las asignaturas. Aquí deberán detallarse los requisitos que deberán revestir los trabajos prácticos o actividades similares de la cátedra para acceder a dicha promoción: <i>"Los alumnos podrán acceder a la promoción directa de la asignatura en caso de haber aprobado la totalidad de los trabajos prácticos o actividades similares. Este régimen no será aplicable a la asignatura Taller de integración curricular."</i> Art. 11 inc.a))</p>	<p>A los fines de la evaluación se tomará en cuenta la metodología de evaluación permanente, siendo un aspecto a tomar cuenta la participación y compromiso con la clase y tareas asignadas. También se valorará el avance de la tarea de aprendizaje analizándose la comprensión de conceptos y del contenido de la materia, coherencia y cohesión entre expresión escrita y oral, habilidad para elaboración de documentos y resolución de casos.</p> <p>Asimismo, se evaluará la destreza en la búsqueda y selección de información procedente de diversas fuentes como su utilización en los supuestos en que se recurra a clases invertidas o desempeño de roles.</p> <p>La evaluación se hará en forma permanente. Para promover la materia los estudiantes deberán aprobar la totalidad de los trabajos prácticos asignados con nota seis(6) en un todo de acuerdo con el Reglamento de cursada.</p> <p>Promoción de la asignatura: La acreditación de los saberes de los estudiantes, se realizará mediante tres parciales escritos u orales. En caso de no alcanzar en la totalidad de las distintas tareas asignadas la nota de seis(6), los estudiantes deberán rendir un examen final oral que</p>

<p>BIBLIOGRAFÍA BÁSICA</p>	<p>incluya toda la materia que contará con su respectivo recuperatorio (siendo en ambos necesario para dar por aprobada la materia alcanzar una nota no menor a seis(6)).</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Edición actualizada 2022. Editorial SAIJ INFOJUS (Sistema Argentino de Información Jurídica: http://www.saij.gob.ar) - Derecho Civil y Comercial Contratos 3ª edición actualizada y ampliada Director Alejandro Borda, Ed La Ley, 2020 - BORDA, Alejandro, Contratos. Contexto jurisprudencial y doctrinario del Código Civil y Comercial, Thomson Reuters - La Ley, Buenos Aires, 2017. - NICOLAU, Noemí, HERNÁNDEZ, Carlos (Directores), FRUSTAGLI, Sandra (Coord.), Contratos en el CCyC, La Ley, 2016 - Derecho Civil - Contratos - Parte Especial Directores: Rivera, Julio y Medina, Graciela. Ed. Abeledo Perrot, 2016. - ARIZA, Ariel C., Contrato de fianza en el CCyC. Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular. Ed La Ley, 2015. - ALOU Stella M. GUEILER, Susana S. "Algunas apreciaciones relativas a la CV inmobiliaria instrumentada privadamente en el CCyCN" en Revista del Colegio de Abogados de Rosario año 2014/15, pag.227 - Editorial Jurídica La Ley: https://www.youtube.com/@trlaley-redaccionjuridica2088 - Editorial Jurídica IJ Editores: https://www.ijeditores.com/index.php?option=publicaciones

Hoja de firmas