

Material Imprimible

Curso Gestoría Inmobiliaria, Escribanía y Judicial

Módulo 2

Contenidos:

- Aspectos generales del derecho inmobiliario
- Derechos reales inmobiliarios
- Derecho inmobiliario registral
- Contratos inmobiliarios

Aspectos Generales del Derecho Inmobiliario.

El derecho que regula lo relativo a los bienes inmuebles posee normas específicas que procuran tutelar a toda aquella persona que posea un interés legítimo sobre dicho bien. En este sentido, la ley busca resguardar la calidad de propiedad privada, establecida en el artículo 14 de la Constitución Nacional, y la protección de la función social que tiene la vivienda y que se encuentra amparada por el tercer párrafo del artículo 14 Bis de la Constitución Nacional.

Los individuos se relacionan con las cosas desde un lugar de poder. Esta relación de poder de un sujeto con una cosa puede ser de Tenencia de la cosa o de Posesión sobre ella.

Quien posee la tenencia sobre un objeto, reconoce en otro un derecho superior. Esta se da cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, pero reconoce la posesión en otro y se comporta como su representante. Este es el caso del locatario o de quien recibe un objeto en préstamo y reconoce que hay otro propietario y que lo debe devolver.

Sin embargo, esta relación de poder con la cosa también puede ser de Posesión sobre la misma, que es cuando no reconoce en otro un derecho superior. Esta situación se da cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no. Este es el caso del locador, de quien es el propietario, pero también de quien se adueña de un objeto, aunque no sea de él, siempre que se comporte como si fuera su dueño.

A su vez, existen efectos de la Tenencia y de la Posesión.

- En cuanto a los efectos de la tenencia, el artículo 1940 del Código Civil y Comercial de la Nación expresa que el tenedor debe:
 - conservar la cosa, pero puede reclamar al poseedor el reintegro de los gastos
 - individualizar y comunicar al poseedor de quien es representante si se lo perturba debido a la cosa

- y restituir la cosa a quien tenga derecho a reclamarla.
- En referencia a los efectos de la posesión, el segundo párrafo del artículo 1939 del Código Civil y Comercial de la Nación manifiesta que a menos que exista disposición legal en contrario, el poseedor debe satisfacer el pago total de los impuestos, tasas y contribuciones que graven la cosa y cumplir la obligación de cerramiento.

Los actos posesorios se encuentran establecidos en el artículo 1928 del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual expresa que constituyen actos posesorios sobre la cosa su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.

Según el artículo 1924 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Tradición es el acto de entrega que realiza una persona de una cosa a otra persona que la recibe.

La tradición debe consistir en la realización de actos materiales de, por lo menos, una de las partes, que otorguen un poder de hecho sobre la cosa, los que no se suplen, con relación a terceros, por la mera declaración del que entrega en darla a quien la recibe, o de este, de recibirla.

Este acto de tradición o entrega posee las siguientes características:

- Es el modo legal de transmitir la posesión de las cosas
- Es un acto bilateral, ya que debe ser llevado a cabo entre dos partes
- Es un acto material, real, por lo tanto, debe ser ejecutado, efectivamente realizado, no bastando la simple manifestación de su entrega
- Por último, dicho acto crea efectos jurídicos entre las partes, establece roles, derechos y obligaciones entre las personas intervinientes.

No obstante, la ley establece dos situaciones que revisten una excepción al principio de entrega de la cosa: La *Traditio Brevi Manu* y el *Constituto Posesorio*.

La *Traditio Brevi Manu* se da cuando el Tenedor pasa a ser Poseedor, es decir, es el caso del Locatario que se transforma en Propietario. Por su parte, el *Constituto Posesorio* es la situación inversa, o sea, cuando el Poseedor pasa a ser Tenedor. Este es el caso del Propietario que pasa a ser Locatario.

Estas dos situaciones constituyen excepciones a la tradición debido a que el acto de la tradición es un acto fáctico que debe ejecutarse en forma física, un hecho real y concreto. Tal es así que, si la ley no fijara estas dos excepciones, el locatario que pasa a ser propietario debería retirar todas las cosas que se encuentran en la propiedad y volver a colocarlas para iniciar la nueva relación de hecho con la cosa, y lo mismo en la situación inversa, de propietario a locatario.

Para conservar la posesión, es necesario que intervengan dos aspectos humanos: el *Corpus* y el *Animus*, es decir, la corporalidad y la intencionalidad. Podríamos decir que uno es físico y el otro psicológico.

El *Corpus* es la posibilidad física de tener la cosa. Para esto no se requiere el contacto constante con la cosa, sino simplemente la posibilidad física de disponer de ella. Por su parte, el *Animus* es la intención de tener la cosa como suya. Para esto no se requiere estar continuamente con la intención de conservar la cosa, pues basta con tener el propósito de conservarla.

Derechos reales inmobiliarios

El derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto en forma autónoma, y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Este derecho real ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa, por el todo o por una parte indivisa, y se caracterizan por ser taxativos, es decir, que se encuentran permitidos solo los enunciados en el código mencionado, no siendo amparados por la ley aquellos que las partes inventen o modifiquen.

Los derechos reales inmobiliarios son el conjunto de derechos reales que se ejercen directa y únicamente sobre un bien inmueble.

Dentro de esta clasificación excluimos la anticresis y la prenda por ser derechos reales aplicables a bienes muebles registrables o no.

La anticresis es el derecho real de garantía que recae sobre cosas registrables individualizadas, cuya posesión se entrega al acreedor o a un tercero designado por las partes, a quien se autoriza a percibir los frutos para imputarlos a una deuda. Por su parte, la prenda es el derecho real de garantía sobre cosas muebles no registrables o créditos instrumentados, aunque también se constituye una práctica de uso cotidiano, la Prenda con Registro, sobre todo en el mercado Automotor.

Los Derechos Reales sobre Bienes Inmuebles se encuentran enunciados en el artículo 1887 del Código Civil y Comercial de la Nación. Estos son:

- Dominio
- Condominio
- Propiedad Horizontal
- Tiempo Compartido
- Cementerio Privado
- Conjuntos Inmobiliarios
- Usufructo
- Superficie
- Uso
- Habitación
- Servidumbre
- Hipoteca

El Dominio es el derecho real que otorga titularidad sobre un bien.

El dominio puede ser perfecto o pleno, o imperfecto. El dominio perfecto o pleno es el derecho real que otorga todas las facultades, con las limitaciones de ley. Las facultades

que otorgan las normas vigentes son la Titularidad, Libre Disposición, Libre Administración, Uso y Goce. Por su parte, el dominio imperfecto es el que está gravado con cargas reales o medidas cautelares que impiden el libre ejercicio de algunas de estas facultades.

El Condominio es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Las partes de los condóminos se presumen iguales, excepto que la ley o título dispongan otra proporción. A su vez, los condóminos pueden hacer convenios de Uso y Goce, administrar el Uso y Goce, y tienen derecho a pedir la partición del inmueble. En la Propiedad Horizontal, los propietarios son condóminos de las partes comunes del edificio.

La Propiedad Horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio. Las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.

La Propiedad Horizontal está compuesta por Unidades Funcionales, Partes Comunes, y Reglamento de Copropiedad. A su vez, se encuentra organizada a través de un consorcio, que es la persona jurídica conformada por los propietarios de las unidades funcionales.

El consorcio, además, posee órganos, compuestos por la asamblea, que es la reunión de propietarios facultada para resolver; el consejo de propietarios, que son los propietarios elegidos en asamblea con determinadas atribuciones; y un administrador, que es el representante legal del consorcio. En el módulo siguiente profundizaremos en la tarea correspondiente a la administración de consorcios.

Por su parte, los conjuntos inmobiliarios son los clubes de campo, barrios cerrados o privados, countries, parques industriales, empresariales o náuticos o cualquier otro emprendimiento urbanístico conformado por partes comunes y privativas.

El Tiempo Compartido se desarrolla cuando uno o más bienes están afectados a su uso periódico y por turnos, para alojamiento, hospedaje, comercio, turismo, industria u otros fines, y para brindar las prestaciones compatibles con su destino.

Sobre el Cementerio Privado se puede expresar que son los inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos. Sin embargo, es necesario distinguirlos de los Cementerios Públicos, cuya adquisición y administración se encuentran reguladas por las leyes administrativas en la órbita del Derecho Público.

El Usufructo es el derecho real de usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno, sin alterar su substancia. *Nuda Propiedad* es el término jurídico que distingue a la propiedad desprovista del uso y goce, y esta “propiedad desnuda” es la que queda en cabeza del propietario al entregar el usufructo a favor de otra persona.

Según el artículo 2114 del Código Civil y Comercial, el derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales.

De acuerdo al artículo 2115, el superficiario puede realizar construcciones, plantaciones o forestaciones sobre la rasante, vuelo y subsuelo del inmueble ajeno, haciendo propio lo plantado, forestado o construido. También puede constituirse el derecho sobre plantaciones, forestaciones o construcciones ya existentes, atribuyendo al superficiario su propiedad. En ambas modalidades, el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo.

Conforme al artículo 2154, el uso es el derecho real que consiste en usar y gozar de una cosa ajena, su parte material o indivisa, en la extensión y con los límites establecidos en

el título, sin alterar su sustancia. Si el título no establece la extensión del uso y goce, se entiende que se constituye un usufructo.

La habitación es el derecho real que consiste en morar en un inmueble ajeno construido, o en parte material de él, sin alterar su sustancia. El derecho real de habitación solo puede constituirse a favor de persona humana.

Según el artículo 2162, la servidumbre es el derecho real que se establece entre dos inmuebles y que concede al titular del inmueble dominante determinada utilidad sobre el inmueble sirviente ajeno. La servidumbre puede tener por objeto la totalidad o una parte material del inmueble ajeno, y puede ser positiva o negativa, real o personal y forzosa.

Conforme al artículo 2164, la servidumbre es positiva si la carga real consiste en soportar su ejercicio, y es negativa si la carga real se limita a la abstención determinada impuesta en el título.

Por su parte, según el artículo 2165, la servidumbre personal es la constituida en favor de persona determinada sin inherencia al inmueble dominante. Si se constituye a favor de una persona humana, se presume vitalicia, si del título no resulta una duración menor. La servidumbre real es la inherente al inmueble dominante, y se presume perpetua excepto pacto en contrario. A su vez, es inherente al fundo dominante y al fundo sirviente, sigue con ellos a cualquier poder que pasen, y no puede ser separada del fundo, ni formar el objeto de una convención, ni ser sometida a gravamen alguno.

Sobre la servidumbre forzosa se puede expresar que, según el artículo 2166, nadie puede imponer la constitución de una servidumbre, excepto que la ley prevea expresamente la necesidad jurídica de hacerlo, caso en el cual se denomina forzosa.

Son servidumbres forzosas y reales la servidumbre de tránsito a favor de un inmueble sin comunicación suficiente con la vía pública, la de acueducto cuando resulta necesaria para la explotación económica establecida en el inmueble dominante, o para la población, y la de recibir agua extraída o degradada artificialmente de la que no resulta perjuicio grave para el fundo sirviente o, de existir, es canalizada subterráneamente o en cañerías. Si el titular del fundo sirviente no conviene la indemnización con el del fundo

dominante, o con la autoridad local si está involucrada la población, se la debe fijar judicialmente. La acción para reclamar una servidumbre forzosa es imprescriptible.

Por último, la hipoteca es el derecho real de garantía que recae sobre un inmueble individualizado que continúa en poder del constituyente y que otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado.

Derechos Inmobiliarios Registrales

Sobre la transmisión de los derechos reales se puede expresar que para que los derechos reales se consideren transmitidos legalmente, deben incluir un Título y Modo Suficientes.

Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real, a saber, acto realizado por escritura pública.

La Tradición Posesoria es Modo Suficiente para transmitir derechos reales que se ejercen por la posesión, es decir, la entrega de la cosa, y la inscripción registral es Modo Suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos. Esto se refiere a que, en la transmisión de derechos reales, cuando el acto que cambia la situación jurídica del inmueble debe inscribirse en un registro público respectivo, dicho procedimiento debe cumplirse para que el acto se considere válido.

Además, es importante tener en cuenta que para que el Título y Modo sean Suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces, es decir, deben encontrarse con sus facultades mentales plenas y estar legitimados al efecto; por lo tanto, ser los titulares auténticos del derecho que ostentan.

La Publicidad Registral tiene su origen en la transferencia inmobiliaria en la Roma Antigua, a través de la Institución de La Mancipatio.

En esa ocasión, Comprador y Vendedor declaraban a viva voz el acto de la transferencia en la colina más alta cercana a la parcela objeto de compraventa, y lo hacían frente a los ciudadanos del pueblo. “Cletus vende a Ovidio la parcela X a 10.000 sestercios, y Ovidio compra a Cletus la parcela X a 10.000 sestercios. De esta forma, Ovidio se constituye en

nuevo titular de la parcela X". Este acto publicitario tenía una razón de ser: que todos los ciudadanos de ese pueblo supieran que ante cualquier eventualidad que pudiera ocurrir con aquella propiedad, debían recurrir a su nuevo titular. Luego, con el correr de los años, el crecimiento poblacional de las ciudades fue haciendo cada vez más difícil aquella costumbre, y de esta forma se dio nacimiento a las entidades registrales.

Otro de los fundamentos del registro de bienes inmuebles es que se tratan de bienes de alta onerosidad y de carácter social, situaciones que son especialmente sensibles para las políticas de Estado. De esta forma, procura tener control sobre su regulación y reviste mayor presencia en los actos administrativos.

Por último, otro motivo esencial de la registración inmobiliaria se remite a la importancia de conocer con precisión la situación jurídica de los bienes inmuebles motivo de transacción, situación que permite proteger la buena fe de los contratantes e interesados en arribar a la concreción de algún negocio inmobiliario.

Un derecho real constituido de conformidad a la regulación legal vigente es oponible a terceros cuando fue debidamente publicitado. Cuando decimos que es debidamente publicitado, nos referimos a que se cumplió con la Inscripción Registral del Derecho Real en el Registro Público encargado de dicho control, y la oponibilidad consiste en la facultad de una persona de hacer valer un derecho contra un tercero.

Mientras que la Publicidad Registral en materia inmobiliaria implica un acto que reviste cierta formalidad ante los órganos de contralor encargados a tal fin, la Publicidad Extra-registral constituye la realidad jurídica de ese acto, la exposición social de quien detenta ese derecho, y los actos que realice para comportarse como su titular.

El artículo 1885 del Código Civil y Comercial de la Nación hace referencia a la convalidación, y manifiesta que si quien constituye o transmite un derecho real que no tiene, lo adquiere posteriormente, la constitución o transmisión queda convalidada.

Son registros constitutivos aquellos en donde los derechos de las partes con relación a la cosa nacen a partir de su inscripción. Por ejemplo, son registros de naturaleza

constitutiva los Registros de Automotores. Por el contrario, los registros declarativos manifiestan o exponen un derecho que ya surtía efectos entre las partes. Este es el caso de los Registros Públicos en materia inmobiliaria.

Contratos inmobiliarios

Los contratos inmobiliarios son aquellos que se celebran sobre bienes inmuebles. Aquí cabe remitirse a lo mencionado en el módulo anterior sobre los aspectos generales de los contratos regulados en el Código Civil y Comercial de la Nación. El artículo 957 de dicha norma manifiesta que “contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales”.

Un contrato, para que sea plenamente válido, ha de contar necesariamente con los siguientes requisitos:

- El consentimiento de los contratantes, el cual es válido cuando es realizado por una persona mayor de edad con sus facultades plenas, pues la ley considera que dicho acto es efectuado con discernimiento, intención y libertad
- Un objeto determinado, capaz de hacer posible su identificación
- Y un fundamento o causa que brinde motivos específicos al acto de contratación.

A su vez, en todos los contratos deben hallarse los siguientes elementos, que son indispensables para alcanzar las condiciones de validez formal del mismo:

- Lugar de celebración del acto
- Fecha de su celebración
- Y firma de las partes intervinientes y en doble ejemplar

El título imperfecto es aquel que se desprende del dominio imperfecto, que es aquel en el cual las facultades del propietario se encuentran disminuidas o enajenadas en parte.

Se llama imperfecto porque le faltan algunas de las condiciones que completan el derecho de propiedad.

Sobre los tipos de contratos inmobiliarios se puede expresar que los contratos relativos a la disposición o administración de bienes inmuebles revisten ciertas formalidades de acuerdo con la naturaleza del derecho que transmiten.

Los contratos que permiten realizar actos jurídicos sobre los derechos de los bienes inmuebles son:

- Contrato de locación
- Compraventa
- Permuta
- Fideicomiso
- Donación
- Cesión de Derechos
- Comodato
- Mutuo
- Fianza
- Leasing
- Corretaje

De acuerdo al artículo 1533, hay comodato inmobiliario si una parte se obliga a entregar a otra un inmueble, para que se sirva gratuitamente de él y restituya el mismo inmueble recibido.

Según el artículo 1227, en el contrato de leasing inmobiliario el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien inmueble determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio.

Por su parte, el artículo 1345 del Código Civil y Comercial de la Nación nos informa que hay contrato de corretaje inmobiliario cuando una persona, denominada corredor, se obliga ante otra, a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios cuyo objeto sean bienes inmuebles, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes.

La regulación de cada jurisdicción y los órganos colegiados encargados de la matriculación de sus profesionales pueden establecer para el caso de incumplimiento de sus afiliados.

El artículo 1347 nos expone las obligaciones del corredor. El corredor debe:

- asegurarse de la identidad de las personas que intervienen en los negocios en que media y de su capacidad legal para contratar;
- proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad, absteniéndose de mencionar supuestos inexactos que puedan inducir a error a las partes;
- comunicar a las partes todas las circunstancias que sean de su conocimiento y que de algún modo puedan influir en la conclusión o modalidades del negocio;
- mantener confidencialidad de todo lo que concierne a negociaciones en las que interviene, la que sólo debe ceder ante requerimiento judicial o de autoridad pública competente;
- asistir, en las operaciones hechas con su intervención, a la firma de los instrumentos conclusivos y a la entrega de los objetos o valores, si alguna de las partes lo requiere;
- guardar muestras de los productos que se negocien con su intervención, mientras subsista la posibilidad de controversia sobre la calidad de lo entregado.

Por su parte, el artículo 1348 establece las siguientes prohibiciones. Está prohibido al corredor:

- adquirir por sí o por interpósita persona efectos cuya negociación le ha sido encargada;
- y tener cualquier clase de participación o interés en la negociación o en los bienes comprendidos en ella.

Según el artículo 1187 del Código Civil y Comercial de la Nación, “hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero. Al contrato de locación se le aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa.”

El contrato de locación urbana procura regular los usos de propiedades inmuebles en zonas metropolitanas para destino de vivienda o comercio. Es recomendable distinguir este tipo de contratación de los contratos de alquiler de vivienda con destino turístico y de los contratos de alquiler de habitación. Estos dos últimos tienen una regulación diferente que se adapta a las situaciones contempladas en cada caso concreto.

De acuerdo al artículo 3 de la ley 27551, el plazo mínimo legal de locación tanto en inmuebles con destino comercial como de vivienda, es de tres años.

Sobre el objeto y destino del contrato se puede expresar que el locatario debe dar al inmueble locado el destino acordado en el contrato. El artículo 1192 del Código Civil y Comercial nos dice que toda cosa presente o futura, cuya tenencia esté en el comercio, puede ser objeto del contrato de locación, si es determinable. Por su parte, el artículo 1194 nos menciona el destino de la cosa locada, planteando que el locatario debe dar a la cosa locada el destino acordado en el contrato.

El artículo 1196 refiere a la locación habitacional, y manifiesta que si el destino es habitacional, es decir, transitar por una estadía de unos días, no puede requerirse del locatario los siguientes requisitos: el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes; depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler; el pago de valor llave o equivalentes; y la firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

Las obligaciones del locador están expuestas del artículo 1200 al 1204.

- En primer lugar, entregar la cosa, es decir, el locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado. A falta de previsión contractual, debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido.
- En segundo lugar, conservar la cosa con aptitud para el uso convenido, o sea, el locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito. Si al efectuar la reparación o innovación se interrumpe o turba el uso y goce convenido, el locatario tiene derecho a que se reduzca el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato.
- Asimismo, es obligación del locador pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario a la cosa locada, aunque no lo haya convenido, si el contrato se resuelve sin culpa del locatario, excepto que sea por destrucción de la cosa.
- Sobre la frustración del uso o goce de la cosa se puede expresar que si por caso fortuito o fuerza mayor, el locatario se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si el caso fortuito no afecta a la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.
- La pérdida de luminosidad del inmueble urbano por construcciones en las fincas vecinas no autoriza al locatario a solicitar la reducción del precio ni a resolver el contrato, excepto que medie dolo del locador.

Las obligaciones del locatario están reguladas a partir del artículo 1205 hasta el 1210.

- En primer lugar, la prohibición de variar el destino, ya que el locatario puede usar y gozar del inmueble conforme a derecho y exclusivamente para el destino correspondiente. No puede variarlo, aunque ello no cause perjuicio al locador.
- En segundo lugar, conservar el inmueble en buen estado, es decir, el locatario debe mantener el inmueble y conservarlo en el estado en que la recibió, y responde por cualquier deterioro causado, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción del locador o sus dependientes. Asimismo, responde por la destrucción o por incendio no originado en caso fortuito. Con respecto a las reparaciones, el locatario de inmueble tiene a su cargo las mejoras de mero mantenimiento, y si es urgente realizar reparaciones necesarias, puede efectuarlas a costa del locador dándole aviso previo.
- Otra obligación del locatario es pagar el canon convenido. La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario, como por ejemplo, el pago de expensas o impuestos y servicios.
- Por último, el locatario debe restituir la cosa, es decir, al concluir el contrato, debe restituir al locador el inmueble en el estado en que lo recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular. También debe entregarle las constancias de los pagos que efectuó debido a la relación locativa.

Haciendo referencia al régimen de mejoras, el artículo 1211 expresa la regla general, que es que el locatario puede realizar mejoras en el inmueble locado, excepto que esté prohibido en el contrato, alteren la substancia o forma del inmueble, o haya sido interpelado a restituirla. No tiene derecho a reclamar el pago de mejoras útiles y de mero lujo o suntuarias, pero, si son mejoras necesarias, puede reclamar su valor al locador.

Sobre la resolución anticipada, la cual forma parte del artículo 1221, se puede manifestar que el contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario cuando han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su

decisión al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble, y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince días corridos. En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

En cuanto a la intimación de pago y desalojo de la vivienda se puede establecer que si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago.

La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida, aun si éste se negara a recibirla o no pudiese concretarse por motivos imputables al mismo. Transcurrido el plazo o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo, la que debe sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales.

En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste puede realizar la consignación judicial de las mismas, dejando a disposición en el tribunal y acreditando la intención de

cumplir con su parte del contrato, siendo en estos casos los gastos y costas a cargo del locador.

Asimismo, en ningún caso se adeudarán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.

De acuerdo al artículo 1574, hay contrato de fianza cuando una persona se obliga accesoriamente por otra a satisfacer una prestación para el caso de incumplimiento del contrato. También denominada garantía inmobiliaria, la misma se agrega como una cláusula accesoria en el contrato de locación, donde se detallan los datos e identificación del inmueble y los datos completos del propietario que sale como garante o fiador. En estos casos, el corredor inmobiliario solicita previamente informes de dominio sobre el inmueble que el locatario o inquilino ofrece en garantía.

Los informes de dominio que se solicitan en esta circunstancia para conocer la situación jurídica del inmueble ofrecido son los siguientes:

- Informe de dominio
- Informe de Inhibiciones o Anotaciones personales
- y el Informe de Frecuencia de solicitud de informes.

En el caso de requerirse una garantía además de la garantía inmobiliaria a la cual hemos hecho referencia, el locatario puede proponer un seguro de caución, que es un aval bancario cuyo servicio contrata el locatario, o bien una garantía personal o de terceros, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente, propio y/o de un tercero que trabaje en relación de dependencia. Asimismo, el locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco veces el

valor mensual de la locación. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.

En los supuestos de las entidades que ofrecen Seguros de Caucción, la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías, así como las características y condiciones de las mismas.

La locación temporaria con destino turístico es otro tipo de contrato de locación inmobiliaria. El artículo 1 de la Ley 27221 expone lo siguiente: “Los contratos de locación de inmuebles que se celebren con fines turísticos, descanso o similares y cuyo plazo sea inferior a tres meses conforme lo establecido en el inciso b) del artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación, se regirán por las normas aplicables al contrato de hospedaje.”

El inciso b) del artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación plantea que no se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines.

De esta exposición surge que los contratos de hospedaje alcanzan a aquellos casos en donde el locatario va a convivir en el inmueble por un plazo menor a tres meses. Cuando el contrato supera dicho plazo, se presume que no fue realizado para hospedar, sino con otra finalidad.

Por su parte, en cuanto al arrendamiento rural y de aparcerías, en el artículo número uno de la ley 13246, se explicita que dicha ley será aplicable a todo contrato, cualquiera sea la denominación que las partes le hayan asignado y sus distintas modalidades, siempre que conserve el carácter substancial de las prestaciones correlativas, conforme a sus preceptos, y su finalidad agroeconómica. Por lo tanto, esta ley contempla las diferentes modalidades de arrendamiento de inmuebles rurales con destino a actividades agrícolas, ganaderas y otras industrias relacionadas.

La transmisión de los derechos reales requiere la concurrencia de título y modo suficientes. En el caso de la Compraventa, el comprador adquiere del vendedor el derecho real de dominio del inmueble.

El título suficiente se refiere al acto jurídico formal instrumentado por medio de Escritura Pública. Por su parte, el modo suficiente incluye dos aspectos: la tradición o entrega del inmueble, y la inscripción registral para que ese derecho de dominio sea respetado por todos.

La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión. Esta es la entrega del inmueble, que se manifiesta a través de la entrega de las llaves al nuevo propietario. A su vez, la inscripción registral también es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre inmuebles, en los Registros Públicos Inmobiliarios de la jurisdicción territorial donde se encuentre el inmueble.

Para que el título y modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces, es decir, quien vende debe tener sus facultades mentales plenas y debe otorgar el acto jurídico con discernimiento, intención y libertad. Por último, debe encontrarse legitimado, debiendo ser el titular del inmueble, quien transmita su derecho al comprador.

Otra cuestión a tener en cuenta es que un derecho real constituido de conformidad a la regulación legal vigente es oponible a terceros cuando fue debidamente publicitado, es decir, inscripto en el registro público correspondiente.

Etapas de la compraventa:

- La seña o reserva son utilizadas a diario como sinónimos, lo cual no significa que esto sea correcto, al contrario. En materia jurídica, la seña nace del derecho, contemplado dentro del Código Civil y Comercial Argentino, mientras que la reserva surge del uso y costumbre. Según el artículo 1059, la entrega de señal o arras se interpreta como confirmatoria del acto, excepto que las partes convengan la facultad de arrepentirse; en tal caso, quien entregó la señal la pierde en beneficio de la otra, y quien la recibió, debe restituirla doblada.

- La segunda etapa es el Boleto de Compraventa, que es un contrato bilateral con efecto entre las partes, por medio del cual el vendedor se compromete a realizar el acto de transferencia del derecho al comprador por Escritura Pública.

El artículo 1170 hace referencia al Boleto de compraventa de inmuebles, y plantea que el derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si:

- el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos;
- el comprador pagó como mínimo el 25% del precio con anterioridad a la traba de la cautelar;
- el boleto tiene fecha cierta;
- la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.
- La compraventa inmobiliaria concluye con la inscripción del acto jurídico que otorga los nuevos derechos al adquirente en el Registro Público Inmobiliario. Tal acto otorga publicidad al acto jurídico y hace que ese derecho sea oponible a terceros, es decir, que los terceros deban respetarlo.

En cuanto a la cesión del boleto podemos expresar que la norma del artículo 1170 exige que, para que el boleto sea oponible, el comprador debe haber contratado de buena fe con el propietario del inmueble conforme las constancias registrales, “o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos”.

Según el artículo 1172 hay permuta si las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero. Puede haber contrato de permuta sobre bienes inmuebles y, en este caso, se aplican las mismas leyes de la Compraventa Inmobiliaria.

Un tipo de contrato inmobiliario que suele usarse con frecuencia es el Fideicomiso inmobiliario. Este es un contrato celebrado por escritura pública, por el cual una persona, el fiduciante, transmite la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otro, llamado fiduciario, quien estará obligado a ejercerla en beneficio de quien se designe como beneficiario y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, beneficiario o fideicomisario. Este instrumento es apto para desarrollar emprendimientos inmobiliarios con fondos de terceros.

Los inversores son los fiduciantes que aportarán los fondos para comprar el terreno y hacer frente a los costos de la obra. Por su parte, el fiduciario es quien recibe el dominio de los fondos para comprar el inmueble, inscribirlo en forma temporal y condicionada a su nombre, y llevar adelante el emprendimiento según las pautas dispuestas en el anteproyecto. Al terminarse las obras proyectadas y una vez afectado el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal o al de Loteo, transmitirá a los beneficiarios el dominio de las unidades que a cada uno le corresponda.

De acuerdo al artículo 1542 del Código Civil y Comercial de la Nación, hay donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra, y ésta lo acepta.

Este contrato puede contener ciertas cláusulas que restringen el derecho transmitido. Una es el cargo, que consiste en una obligación accesoria que puede ser impuesta a favor del donante o de un tercero. Un ejemplo de cargo puede ser no cortar un determinado árbol del inmueble.

La cláusula de reserva de usufructo en los contratos de donación es la incorporación de otro derecho real que restringe el derecho de dominio transferido a través del contrato de donación. Este puede instrumentarse agregando una cláusula por medio de la cual el donatario transfiere el uso y goce al donante, y de esta manera, el mismo puede quedarse en la propiedad en calidad de usufructuario. Este tipo de cláusula suele tener carácter de vitalicio, lo que permite que el donante pueda quedarse en la propiedad hasta su fallecimiento.

El artículo 1525 cita "hay contrato de mutuo cuando el mutuante se compromete a entregar al mutuario en propiedad una determinada cantidad de cosas fungibles, y éste se obliga a devolver igual cantidad de cosas de la misma calidad y especie."

El contrato de mutuo es aquel por el cual una persona llamada mutuante, transfiere a otra, llamada mutuario, una cantidad de dinero o de bienes fungibles que el último se obliga a restituir en bienes de la misma especie y calidad.

El mutuo hipotecario es el contrato de mutuo que se suscribe entre el deudor o mutuario, quien ofrece su propiedad en garantía hipotecaria y recibe el dinero en préstamo, y el acreedor o mutuante, que constituye sobre el inmueble del acreedor un derecho real de garantía. En el caso que el deudor no pague la deuda y se constituya en mora, el acreedor puede cobrarla haciendo uso de la facultad de perseguir la cosa sobre la que posee un derecho de crédito, a través de una ejecución hipotecaria.

Por último, en el contrato de cesión de derechos hereditarios, el heredero puede ceder su parte indivisa al cesionario, el cual adquiere los mismos derechos que le correspondían al cedente en la herencia.