

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

CDD Alejandro José Hillar Puxeddu
346.0437 Derecho Inmobiliario. Manual de alquileres, ley 27.551
Derecho privado civil Juicios / nulidad / consorcios
1a. ed. - Buenos Aires:
Osmar D. Buyatti - Librería Editorial, 2021.
354 p. ; 22,5 x 15,5 cm.

ISBN: 978-987-716-133-5

1. Alquileres. 2. Reglamentación de Alquileres.
3. Legislación. I. Título

© 2021 by **Osmar D. Buyatti**

Viamonte 1509 (C1055ABC) Buenos Aires - Argentina

Tel:(fax) (54-11) 4371-2512/4812-5492/4811-6173

www.osmarbuyatti.com



libros@osmarbuyatti.com



+549-11-3037-2396



facebook.com/editorialbuyatti



instagram.com/editorialbuyatti

Diseño de tapa: AIS

Composición y armado: Jonathan M. Lavaise - Andrés I. Silva

Edición: Marzo 2021

Hecho el depósito que marca la Ley 11.723

Reservado todos los derechos de la presente edición para todos los países. Este libro no se podrá reproducir total o parcialmente por ningún método gráfico, electrónico, mecánico o cualquier otro, incluyendo sistemas de fotocopia y duplicación, registro magnetofónico o de alimentación de datos, sin expreso consentimiento de la editorial. Su infracción está penada por las leyes 11.723 y 25.446.

Tirada: 500 ejemplares

I.S.B.N. 978-987-716-133-5 (Tomo 1)

I.S.B.N. 978-987-716-136-6 (Obra completa)

IMPRESO EN ARGENTINA

PRINTED IN ARGENTINA

Se terminó de imprimir en el mes de febrero de 2021, en los talleres gráficos de **Imprenta Ya**, Alférez Hipólito Bouchard 4381, Munro, Buenos Aires

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
Editorial <i>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
--	-----