

ÍNDICE

<i>Prólogo</i>	21
----------------------	----

CAPÍTULO I

LAS ESTRUCTURAS JURÍDICAS EN LOS EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS. SU FINANCIACIÓN Y LAS GARANTÍAS

1. <i>Introducción</i>	23
2. <i>La normativa contractual</i>	25
4. <i>Contratos atípicos</i>	25
4.1. <i>Normas de interpretación</i>	26
5. <i>La conexidad contractual. Su realidad jurídica y económica</i>	27
5.1. <i>El negocio jurídico complejo y su influencia para una revisión del principio del efecto relativo en los contratos. Antecedentes en el derecho comparado. Il collegamento negóciale (Italia) y les groupes de contrats (Francia)</i>	29
5.2. <i>Realidad en materia inmobiliaria. Emprendimientos inmobiliarios y etapas. Partes intervinientes. Grupos de interés</i>	31
5.3. <i>Introducción a las formas actuales de contratación inmobiliaria</i>	31
5.4. <i>Implementación en el emprendimiento inmobiliario</i>	32
5.5. <i>Red de contratos en el negocio de la construcción</i>	33

5.5.1. Primera etapa: Preparación del negocio. Adquisición del inmueble para el emprendimiento. Bases. Búsqueda del terreno. Encargo del proyecto	35
5.5.2. Segunda etapa: Adquisición del inmueble a los fines del emprendimiento de construcción y enajenación. Contratos involucrados en esta etapa	35
5.5.3. Tercera etapa: Construcción del edificio. Proyecto de la obra a construir. Locación de obra	36
5.5.4. Cuarta etapa: Comercialización de los departamentos en construcción	42
6. <i>La responsabilidad de los profesionales de la construcción y la conexión entre los contratos celebrados</i>	44
7. <i>Reflexiones sobre la conexidad contractual y su aplicación práctica</i>	47
8. <i>Formación de la relación contractual. Sujetos de la relación contractual</i>	49
8.1. Concepto de promotor	49
8.2. El vendedor o propietario del terreno. Autorización de venta	54
8.2.1. Concepto	54
8.2.2. Encuadramiento del contrato	56
8.2.3. Caracteres	62
8.2.4. Derechos y obligaciones de las partes	65
9. <i>Modalidades</i>	76
9.1. Plazo	76
9.2. Condición	77
10. <i>Regulación del corredor inmobiliario. Comentario a la Ley 2340 de la ciudad de Buenos Aires</i>	78
10.1. Corredor inmobiliario	78
10.2. Sociedades de corredores	79
10.3. Colegio único de corredores inmobiliarios	80
10.4. Derecho al cobro de la comisión	80
10.5. Autorización de venta	82
10.6. La oferta	83
10.7. Tribunal de ética y disciplina	84

11. <i>Opción irrevocable de venta. Concepto</i>	85
11.1. Naturaleza	85
11.2. Posibilidad de retractación	86
11.3. Su encuadre dentro de los contratos previos o preliminares	89
12. <i>Reserva de compra</i>	91
13. <i>Contrato de compraventa</i>	92
13.1. Boleto de compraventa	93
14. <i>Pago en dinero en efectivo. La regulación legal re- ferida a su prohibición</i>	101
15. <i>Formas de cancelar obligaciones</i>	102
16. <i>Efectos del pago realizado en infracción a lo dis- puesto por la ley</i>	104
16.1. Panorama general	104
16.2. El negocio jurídico y la ineficacia del acto ju- rídico	105
16.3. La forma del acto jurídico	106
17. <i>Contrato de entrega del terreno por promesa de construir departamentos</i>	111
17.1. Calificación	112
17.2. Caracteres del contrato atípico de transferen- cia de terreno por unidades a construir	115
17.3. Previsiones contractuales	116
18. <i>Garantías del transmitente del terreno</i>	117
18.1. Hipoteca	117
18.2. Caracteres esenciales	119
18.2.1. Derecho real. <i>Numerus clausus</i> . De- recho de preferencia. Derecho de per- secución de la cosa	119
18.2.2. Convencional	120
18.2.3. Accesoriedad	122
18.2.4. Especialidad	123
18.2.5. Naturales	125
18.2.6. Pactos sobre rango hipotecario	128
18.2.7. Inscripción	129
18.2.8. Extinción	130
18.3. Fideicomiso	130

18.4. Seguro de caución	132
-------------------------------	-----

CAPÍTULO II

PROYECTO DE LA OBRA A CONSTRUIR. LOCACIÓN DE OBRA

1. <i>Concepto</i>	135
2. <i>Caracteres del contrato</i>	136
3. <i>Elementos del contrato</i>	137
3.1. <i>Sujetos</i>	137
3.1.1. <i>Locador de obra</i>	137
3.1.2. <i>Locatario de la obra</i>	137
3.2. <i>Objeto del contrato</i>	138
3.3. <i>Caracteres de la obra</i>	139
3.3.1. <i>Determinación</i>	139
3.3.2. <i>Indivisibilidad</i>	140
3.4. <i>Forma del contrato</i>	141
3.5. <i>Causa</i>	141
4. <i>Modalidades de contratación de la obra</i>	142
4.1. <i>Precio predeterminado</i>	144
4.1.1. <i>Por ajuste alzado</i>	144
4.1.2. <i>Por unidad de medida o por precios unitarios</i>	145
4.2. <i>Precio indeterminado: ejecución por coste y costas</i>	146
4.3. <i>El contrato de obra "llave en mano"</i>	147
5. <i>Cesión de contrato y subcontrato</i>	147
6. <i>Efectos entre las partes</i>	148
6.1. <i>El empresario</i>	148
6.1.1. <i>La obligación de realizar la obra</i>	148
6.1.2. <i>La obligación de entrega de la obra</i> ..	151
6.1.3. <i>La obligación de entrega de los materiales</i>	154
6.1.4. <i>La obligación de usar materiales de buena calidad o de utilizar los materiales provistos por el comitente y mantenerlo informado</i>	154

6.2. Responsabilidad del empresario	155
6.2.1. Antes de la recepción de la obra	155
6.2.2. Después de recibida la obra	157

CAPÍTULO III

FORMAS DE ESTRUCTURAR EL NEGOCIO ASOCIATIVO

1. <i>Utilización del condominio</i>	160
1.1. Contenido del convenio de condominio	160
1.1.1. Reglamentación del condominio	161
1.1.2. Edificio a construir	162
1.1.3. Obligaciones de los consorcistas	163
1.1.4. Exteriorización de la voluntad de los condóminos	165
1.1.5. Interpretación del convenio	165
1.1.6. Extinción del condominio	166
2. <i>Sociedad civil</i>	167
2.1. Concepto de asociación	167
2.1.1. Contratos asociativos	168
2.1.2. Sociedades	168
2.1.3. Comparación con otras figuras	169
2.2. Plazo de duración	175
2.3. Funcionamiento	176
2.4. La personalidad jurídica	177
2.5. Atributos de la personalidad	178
2.5.1. Capacidad	178
2.5.2. Nombre	179
2.5.3. Domicilio	180
2.5.4. Patrimonio	181
2.6. Naturaleza del acto constitutivo	181
2.7. Caracteres	183
2.7.1. Consensual	183
2.7.2. Oneroso	184
2.7.3. Conmutativo	184
2.7.4. No formal	184
2.7.5. Ejecución sucesiva	185
2.7.6. De colaboración y de gestión colectiva	185
2.8. Elementos generales	186

2.8.1. Consentimiento	186
2.8.2. Objeto	186
2.8.3. Objeto de la prestación	187
2.8.4. Causa	187
2.8.5. Forma. Remisión	187
2.9. Elementos especiales	187
2.9.1. Aporte	188
2.9.2. Utilidad apreciable en dinero	188
2.9.3. División de utilidades y pérdidas ..	189
2.9.4. <i>Affectio societatis</i>	190
2.10. Los socios	191
2.11. Sociedades integradas por cónyuges	191
2.12. Sociedades integradas entre padres e hijos menores	192
2.13. Socio ostensible y oculto	192
2.14. Herederos de un socio	193
2.15. Cesionarios de derechos sociales	194
2.16. Organización interna de la sociedad	194
2.16.1. Función de administración y repre- sentación	195
2.16.2. Responsabilidad de la sociedad fren- te a terceros (arts. 1747 y 1750, Cód. Civil)	199
2.17. Disolución parcial y total	201
2.18. Causales de disolución	202
2.18.1. Cumplimiento del objeto	202
2.18.2. Vencimiento del plazo (arts. 1764 a 1766, Cód. Civil)	202
2.18.3. Cumplimiento de la condición a la que fue subordinada	203
2.18.4. Incumplimiento de la prestación de algún socio si los otros no quieren continuar con la sociedad excluyén- dolo	204
2.18.5. Fallecimiento de alguno de los socios	204
2.18.6. Incapacidad sobreviniente	205
2.18.7. Salida o exclusión de alguno de los socios	205
2.18.8. Imposibilidad de cumplir con el ob- jeto para el cual se creó la sociedad. Pérdida del capital social	205

2.18.9. Por voluntad de los socios	206
2.19. Liquidación y partición de los bienes sociales	206
3. <i>La estructuración de la construcción de un edificio a través de las sociedades comerciales</i>	207
3.1. Sociedad de responsabilidad limitada	209
3.1.1. Capital	210
3.1.2. Nombre	211
3.1.3. Domicilio	211
3.1.4. Régimen de administración y representación	212
3.1.5. Régimen de expresión de la voluntad	213
3.1.6. Régimen de fiscalización de la sociedad	214
3.1.7. Transferencia de las cuotas sociales	215
3.1.8. Régimen de disolución	215
3.2. Sociedad anónima	215
3.2.1. Denominación	216
3.2.2. Domicilio	217
3.2.3. Capital social	217
3.2.4. Prestaciones accesorias	219
3.2.5. Acciones	219
3.2.6. Administración y representación	222
3.2.7. Contrataciones de los directores con la sociedad	223
3.2.8. Gobierno de la sociedad anónima	224
3.2.9. Disolución y liquidación de la sociedad anónima	226
3.2.10. Obligaciones negociables	226
3.2.11. Utilización de la sociedad anónima en la construcción de un edificio	227
4. <i>Estructuración del negocio a través del fideicomiso</i>	228
4.1. Generalidades	228
4.2. Contrato de fideicomiso	230
4.2.1. Elementos	230
4.2.2. Caracteres	241
4.2.3. Dominio fiduciario	246
4.3. Utilización del fideicomiso en negocios inmobiliarios	249
4.3.1. Construcción a realizar sobre terreno ajeno	249
4.3.2. Venta de unidades en construcción	251

CAPÍTULO IV

1. <i>Comercialización de los departamentos en construcción</i>	255
1.1. <i>Naturaleza del contrato con el adquirente</i> ..	256
1.1.1. <i>Contrato de compraventa de cosa futura</i> ..	257
1.1.2. <i>Contrato de locación de obra</i>	261
1.2. <i>Contrato mixto</i>	262
1.3. <i>El contrato de venta de unidad en construcción</i> ..	263
1.4. <i>Caracteres del contrato</i>	265
1.4.1. <i>Oneroso</i>	265
1.4.2. <i>Bilateral</i>	265
1.4.3. <i>Commutativo</i>	265
1.4.4. <i>De ejecución prolongada</i>	265
1.4.5. <i>Típico</i>	266
2. <i>La afectación a prehorizontalidad</i>	266
2.1. <i>Régimen imperativo de la ley 19.724</i>	267
2.2. <i>Mecanismo de la Ley de Prehorizontalidad</i> ..	269
2.2.1. <i>Afectación del terreno</i>	270
2.2.2. <i>Naturaleza jurídica de la afectación</i> ..	271
2.3. <i>Los boletos de compraventa</i>	274
2.4. <i>La registración de los boletos</i>	277
3. <i>Orden de prelación de los acreedores</i>	278
3.1. <i>Hipotecas anteriores a la afectación</i>	278
3.2. <i>Hipotecas posteriores a la afectación</i>	280
4. <i>Ejecución judicial del inmueble afectado a prehorizontalidad</i>	281
4.1. <i>Concurso del vendedor</i>	281
4.2. <i>Ejecución hipotecaria</i>	281
4.3. <i>Ejecución por otros acreedores</i>	281
4.4. <i>Subasta del inmueble afectado</i>	282
5. <i>Proyecto de Código Civil</i>	283

MODELOS**TRATATIVAS PRELIMINARES**

<i>Reserva de compra</i>	287
– <i>Caso 1: Reserva (hasta la escritura directa)</i> ...	287

- *Caso 2: Reserva (hasta la escrituración sin boleto ad referendum del propietario)* 288
- *Caso 3: Reserva ad referendum y con firma de boleto de compraventa* 289

ETAPA CONTRACTUAL

- Cambio del terreno por unidades a construir* 291
- *Caso 1: Escritura de transferencia de dominio* 291
- *Caso 2: Hipoteca en garantía de la transferencia de dominio contra entrega de departamentos a construir* 294
- *Caso 3: Cumplimiento de contrato por transferencia de dominio de unidades funcionales. Vivienda con cocheras: BA S.A. en favor de S.A.* 297

ASOCIACIONES

- Sociedad civil* 299
- *Caso 1: Constitución de sociedad civil para la construcción de un edificio* 299
- *Caso 2: Disolución de sociedad civil* 305
- *Caso 3: Constitución de sociedad anónima para la construcción de un edificio* 307
 - 1. *Constitución de la sociedad* 307
 - 1.1. Variante de restricción a la transferencia 311
 - 2. *Acuerdo entre accionistas* 311
 - 2.1. Pacto de accionistas 314
 - 3. *Venta de acciones* 330

COMERCIALIZACIÓN

- Afectación a prehorizontalidad* 331