

Mar del Plata, 5 de abril de 2021.-

RESOLUCIÓN DEL RECTORADO N° 171/21

VISTO:

La nota presentada por la Sra. Decana de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad FASTA, por la cual solicita la aprobación del curso de extensión denominado *“Curso de actualización en Contratos Locativos en la Ley 27.551. Incidencias en la aplicación de los Decretos de Necesidad y Urgencia ante la pandemia (DNU 320/20 766/20 y 66/21)”*;

CONSIDERANDO:

Que se han expedido la Sra. Secretaria General y el Vicerrector Académico;

Que, en función de lo relacionado precedentemente, la propuesta ha cumplido con los trámites y recaudos internos de contralor y aprobación;

Por ello y en uso de las facultades que le confiere el Estatuto Universitario,

**EL RECTOR DE LA UNIVERSIDAD FASTA
DE LA FRATERNIDAD DE AGRUPACIONES SANTO TOMÁS DE AQUINO**

RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR el curso de extensión denominado *“Curso de actualización en Contratos Locativos en la Ley 27.551. Incidencias en la aplicación de los Decretos de Necesidad y Urgencia ante la pandemia (DNU 320/20 766/20 y 66/21)”*; bajo la modalidad a distancia, con una duración de 30 horas reloj, de conformidad con la propuesta presentada por la Sra. Decana de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad FASTA, que obra como ANEXO de la presente Resolución.-

Artículo 2°.- Dese a conocer, entréguese copia a los interesados y archívese.



PROF. MARCELA S. GREDA DE GIACAGLIA
SECRETARIA GENERAL
UNIVERSIDAD FASTA



DR. JUAN CARLOS MENA
RECTOR
UNIVERSIDAD FASTA

ANEXO RESOLUCIÓN DEL RECTORADO N° 171/21

Curso de Extensión: “Curso de actualización en Contratos Locativos en la Ley 27.551. Incidencias en la aplicación de los Decretos de Necesidad y Urgencia ante la pandemia (DNU 320/20 766/20 y 66/21)”

Justificación de la propuesta

En las últimas décadas se advierten profundos cambios en materia de acceso a la vivienda y que repercuten sensiblemente en el contrato locativo, especialmente en lo que refiere a la relación entre locadores y locatarios. Déficit habitacional, falta de generación de suelo urbano y ausencia de políticas públicas destinadas a resolver esa problemática, son algunas de las causas generadoras de tales modificaciones en la temática a abordar. La sociedad evolucionó y el derecho de alguna manera, acompañó ese cambio. Tal evolución no es pacífica, generando divergencias y conflictos entre partes.

Es por ello, y en especial en materia de contratos locativos, que el profesional debe estar a la altura de las circunstancias. No podemos perder de vista que, una de las obligaciones del Martillero y Corredor Público, consiste en informar con precisión, claridad y exactitud, sobre los negocios en los cuales interviene.

Por ello, es necesario estar actualizado con los últimos cambios propiciados en la temática, siendo tal extremo, un insoslayable valor agregado y que ningún profesional deberá desconocer.

Objetivos

El presente curso tiene como objetivo central, dotar a los participantes de las herramientas básicas y actualizadas relacionadas con la reforma al Código Civil y Comercial de la Nación en materia locativa (Ley Nro. 27.551), como así también resaltar la vigencia de los Decretos de Necesidad y Urgencia vigentes, reguladores de la actividad y las relaciones de los actores principales en los contratos de locación inmobiliarios. (Locadores-locatarios-fiadores-martilleros y corredores)

Destinatarios

Graduados Universitarios, Martilleros y Corredores Públicos en ejercicio profesional, Estudiantes de la carrera universitaria.

Requisitos de ingreso

*Título Universitario de Martillero y Corredor Público para Graduados en la carrera.

*Matrícula Profesional y/ o inscripción Colegial para quienes no posean título universitario y se encuentren en dicho ejercicio activo.

*Constancia de alumno regular para estudiantes de la carrera.

Programa y contenidos mínimos

CONTRATOS LOCATIVOS EN LA LEY 27.551 - INCIDENCIAS EN LA APLICACIÓN DE LOS DECRETOS DE NECESIDAD Y URGENCIA ANTE LA PANDEMIA (DNU 320/20 766/20 Y 66/21)

INTRODUCCION.

Contratos locativos a la luz de la Ley Nacional Nro. 27.551 Antecedentes en la materia. Problemática. Fundamentos. Legislación de Emergencia ante la Pandemia. (Decretos Nros.320/20; 766/20; 66/21. Incidencia en los negocios locativos. Art. 1351 del C.C y Comercial de la Nación.

MODULO UNO.

NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS. DEPOSITO EN GARANTIA.

El domicilio electrónico: cuestiones prácticas, eficacia de las notificaciones. Artículo 75 del Código Civil de la Nación. Locación habitacional: pago de cánones locativos anticipados. Depósito de Garantía: Concepto. Límites .Restitución actualizada Restitución: Forma y Plazo. El llamado “valor llave”. Suscripción de títulos circulatorios: prohibición.

MODULO DOS

EL PLAZO.

El plazo en los contratos locativos: mínimos y máximos. Plazo tácito. Renuncia al plazo mínimo por parte del locatario. Excepciones al plazo mínimo legal: estudio pormenorizado de cada caso en especial. La prórroga y la cuestión de la tácita reconducción en nuestra legislación. Aplicabilidad de los DNU.

MODULO TRES

MEJORAS EN INMUEBLE AJENO.

Los gastos de conservación en el inmueble alquilado: Calidad y/o defecto de la cosa. Reclamos usuales del locatario: silencio y negativa del locador. Mejoras en cosa ajena. Intimación al locador: Formalidades. Plazo. Intimación al locatario: casos específicos. Eficacia en las notificaciones. Frustración del uso y goce de la cosa

alquilada: efectos. Compensación de alquileres y gastos realizados por el locatario. Cargas y contribuciones de la actividad: sujetos obligados.

MODULO CUATRO

CONCLUSIÓN DEL CONTRATO LOCATIVO.

Conclusión del contrato de locación. Modos normales y anormales de conclusión de un contrato. El caso de la resolución anticipada. Facultad del locador y del locatario para resolver anticipadamente el contrato locativo. Requisitos para resolver anticipadamente un contrato de locación. Importancia de la notificación previa. Indemnización por resolución anticipada. Plazo mínimo de permanencia por parte del inquilino. Renovación del contrato locativo: convocatoria de las partes. Acuerdo de renovación. Silencio o Negativa del locador. El desalojo por falta de pago. Intimación fehaciente: requisitos, negativa del locatario a recibirla. Entrega de llaves de la propiedad. Consignación Judicial y Extrajudicial.

MODULO CINCO

LA FIANZA.

La fianza en el contrato de locación. Fiadores simples y solidarios. Beneficios de excusión y división. Tipos de fianzas actuales: análisis de cada tipología en particular. Tope en cuanto al requerimiento y exigibilidad de garantías.

MODULO SEIS

EL PRECIO.

El precio en los contratos locativos. Ajustes permitidos. Breve análisis de la ley 23.098 (Ley de Convertibilidad). INDICE IPC e INDICE RIPTE. El BCRA como autoridad de aplicación. Prohibición de insertar pactos específicos o escalonamiento de precios en contratos con destino habitacional. Negativa del locador a recibir pagos de alquileres.

Registración de los contratos de locación ante AFIP. Contratos comerciales: Fórmulas para incrementar cánones locativos. Congelamiento de Precios. Deudas por diferencias de precio. Deudas por falta de pago. Resolución voluntaria de conflictos. Mediación.

Metodología y descripción de actividades de aprendizaje

El alumno dispondrá en cada unidad de material específico asignado. Cada unidad tendrá una clase grabada. Se acompaña a cada módulo, bibliografía específica. A la finalización de cada unidad podrá visualizarse un cuestionario de evaluación sobre los temas centrales abordados. Al tratarse de una cursada de característica asincrónica, el alumno podrá avanzar a su ritmo y mientras el curso se encuentre disponible.

A la finalización de la cursada, el alumno deberá entregar un trabajo final, consistente en un trabajo práctico integrador; como condición esencial para aprobar el curso de capacitación.

Evaluación de los aprendizajes

El alumno para aprobar la capacitación y recibir el certificado correspondiente, deberá aprobar cada uno de los cuestionarios disponibles en cada unidad. Al finalizar las unidades, deberá resolver un caso práctico integrador a designarse oportunamente

Bibliografía básica

Abella Adriana. Estudios de Derecho Inmobiliario. Ed. Zavalia. Buenos Aires. 2012

Alterini Jorge. La locación y los derechos reales con función equivalente Editorial Platense. 15 de Mayo 1970

Amestoy, Paola La Nueva Ley de Alquileres. Análisis de la Nueva Normativa K.IJ Editores – Argentina. 2020.

Del Cerro, José Manuel Reflexiones acerca de la modificación legislativa en materia de locaciones urbanas por ley 27.551. El Dial. 4 /08/ 2020

Ferreya Romea, Sebastián. La nueva ley de alquileres: ¿me beneficia a mí, a vos o a nadie? Thompson y Reuters. 16/09/2020

Gallastegui, Julieta .Ley de alquileres. Principales modificaciones, incorporaciones y nuevos desafíos para las locaciones urbanas Temas de Derecho Civil, Persona y Patrimonio Locaciones y su nueva regulación: un análisis crítico 20/10/2020.

Gregorini Clusellas, Eduardo L .Locaciones y su nueva regulación: un análisis crítico. Publicado en: ADLA2020-8, 169Cita Online: AR/DOC/2466/2020

Humphreys, Ethel La nueva ley de alquileres Erreius on line; Temas de Derecho Civil, Persona y Patrimonio Julio 2020

Gabriela Iturbide. Reflexiones sobre la nueva ley de alquileres 27.551 y sus modificaciones al Código Civil y Comercial. Revista Jurídica AMFJM

Lascala Jorge Hugo Notificaciones Procesales y Notariales.. Ed.Astrea. 2007

Lapa Eduardo. El martillero y la locación de inmuebles. Editorial Depalma. 1981.

Lastra, Mónica M. F. La llamada nueva ley de alquileres El Derecho –Diario 13/07/2020

Leiva Fernández, Luis F. P. Control de daños de la ley 27.551 Publicado en: LA LEY 23/07/2020, 23/07/2020, 9 - ADLA2020-8, 151 Cita Online: AR/DOC/2434/2020

Otatti Paz, Juan Manuel.Comentario del Proyecto de “Ley de alquileres” ¿Qué problemas existen? ¿Cuál es el problema subyacente? El Dial.com

Santarelli, Fulvio G Un apunte sobre la interpretación de la ley 27.551 . Publicado en: LA LEY 23/07/2020, 23/07/2020, Cita Online: AR/DOC/2441/2020

Sevits Diana. La mal llamada “nueva ley alquileres” y su impacto en las relaciones con la propiedad horizontal. El Dial.com

Torres, Daniel J Situación de la familia y los menores sobre la vivienda propia y locada. Temas de Derecho de Familia, Sucesiones y Bioética Setiembre.2020.

Sozzo Gonzalo. Las relaciones contractuales en tiempo de emergencia .Contratos resilientes. Rubinzal Culzoni 2020.

