

PROGRAMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LOCACIÓN URBANA

I – INTRODUCCION

Generalidades. El derecho de propiedad. Su evolución. La propiedad inmobiliaria urbana. Factores sociales y económicos que inciden en su problemática. La concentración de la población urbana. El derecho de propiedad y los derechos reales menores o limitados. Inmueble por naturaleza y, por accesión. La accesión. El derecho de superficie.

II - LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Antecedentes de la Propiedad Horizontal. Evolución en el derecho comparado. Diferentes sistemas. Concepto. Bienes u cosas susceptibles de ser regidas por la propiedad Horizontal. La Propiedad Horizontal y el derecho de propiedad. La propiedad horizontal y los derechos reales limitados.

La ley 10.751 de Propiedad Horizontal. Sus antecedentes. Finalidad. Modificaciones, estado horizontal. Adquisición del estado horizontal. Construcción e incorporación al régimen de un edificio ya construido. Caracteres del sistema.

El decreto ley 14.261. Su antecedente. Finalidad. Modificaciones. Adquisición del estado horizontal.. Limitaciones al derecho de propiedad. Otros caracteres. La incorporación mixta.

Régimen de pre-horizontalidad. Capítulo III del decreto ley 14.261. Las llamadas sociedades civiles de Propiedad Horizontal del decreto ley 14.004.

Distintas clases de bienes: individuales y comunes.

Naturaleza jurídica del derecho que se ejerce sobre los bienes individuales y los bienes comunes. Diferentes posiciones.

III - SOCIEDADES INMOBILIARIAS - COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Régimen de la sociedades inmobiliarias en ley 10.751. Características especiales de esta reglamentación. Diferencias con el régimen de propiedad horizontal.

Las cooperativas de vivienda. Su reglamentación legal. Diferencias con el régimen de Propiedad Horizontal.

IV - REGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE UN EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Régimen legal. Derechos y obligaciones de los propietarios sobre sus unidades y sobre los bienes comunes.

El reglamento de copropiedad. Concepto. Contenido Administración del edificio. Órganos. El administrador y la asamblea de propietarios. Facultades, funcionamiento.

V - EL RÉGIMEN DE CONTRATACIÓN RESPECTO DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Normas legales: Artículos 14 y 15 de la ley 10.751
Artículos 8 y 9 del Dec. Ley 14.261; arte 10 del mismo
Artículo 12 del decreto ley 14.560

VI - VIGENCIA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Nacimiento y fin del régimen. La desafectación.

PROGRAMA LOCACIONES URBANAS

ARRENDAMIENTOS:

I)

El Contrato de Arrendamiento Urbano. Concepto. Categorización. Naturaleza jurídica. Comparación con otros institutos y contratos. Concepto de inmueble urbano.

Fuentes del Derecho de Arrendamientos Urbanos. Evolución histórica y régimen vigente en la materia. Examen de la legislación especial. Interpretación del Derecho de Arrendamientos urbanos.

II)

El contenido y naturaleza de la relación arrendaticia. Las obligaciones de las partes.

III)

Ámbito de aplicación de la legislación de arrendamientos urbanos.

IV)

Situaciones excluidas de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Examen de las mismas. Régimen de los contratos y las situaciones excluidas. La libre contratación.

V)

Situaciones comprendidas en la legislación de Arrendamientos Urbanos. Régimen de plazos. Régimen de precio. Precio en Moneda extranjera. Forma de ajuste. Pacto de precios escalonados. Convenios modificativos de la renta.

VI)

El subarrendamiento. La transmisión del arriendo. Cesión del arriendo, distintos supuestos.

VII)

Régimen de garantías.

VIII)

Régimen de infracciones y penalidades.

PROCESOS ARRENDATICIOS:

I)

Proceso de desalojo. Concepto; caracterización; estructura.

Competencia. Diligencias preliminares; demanda de desalojo; proveimiento inicial; oposición de excepciones; sentencia; medios de impugnación.

Lanzamiento, distintos supuestos, formas de suspensión. Tenencia provisional y entrega anticipada.

Situaciones en que procede el desalojo.

Las partes: legitimados activos y pasivos.

El desalojo por moroso pagador: especialidades, la intimación de pago, reforma y clausura.

II)

Juicio ejecutivo por cobro de arrendamientos: concepto, competencia, procedimiento.

III)

Los desalojos por causal de excepción.

Desalojos por no habitación. Desalojos contra guardadores, comodatarios, inquilino escandaloso.

Casos de desocupación sin desalojo (hospedaje, usurpación, toma urgente de posesión).

IV)

Proceso de rescisión de contrato de arrendamiento.

V)

Procesos de reducción o aumento de alquileres urbanos: distintas situaciones, presupuestos, trámite.

Prof. Dr. Edgar J. Varela-Méndez