



Ministerio de Cultura y Educación
Universidad Nacional de San Luis
Facultad de Ciencias Económicas, Jurídicas y Sociales
Departamento: Ciencias Jurídicas y Políticas
Area: Formación Práctica y de Derecho Procesal

(Programa del año 2023)
(Programa en trámite de aprobación)
(Presentado el 12/12/2023 13:04:46)

I - Oferta Académica

Materia	Carrera	Plan	Año	Período
Práctica II	MARTILLERO Y CORREDOR PUBLICO	11/15	2023	1° cuatrim.DESF

II - Equipo Docente

Docente	Función	Cargo	Dedicación
IBAÑEZ, MARCELA AGUSTINA	Prof. Responsable	Visitante	10 Hs
FUENTE, DIEGO EDUARDO	Auxiliar de Práctico	A.1ra Simp	10 Hs
MANDOLINI, MARTA ELENA	Auxiliar de Práctico	JTP Semi	20 Hs

III - Características del Curso

Credito Horario Semanal				
Teórico/Práctico	Teóricas	Prácticas de Aula	Práct. de lab/ camp/ Resid/ PIP, etc.	Total
Hs	5 Hs	3 Hs	Hs	8 Hs

Tipificación	Periodo
C - Teoría con prácticas de aula	1° Cuatr. Desfa

Duración			
Desde	Hasta	Cantidad de Semanas	Cantidad de Horas
07/08/2023	17/11/2023	15	120

IV - Fundamentación

La formación de un profesional especializado en acercar la oferta y la demanda -tras mediar entre parte oferente y eventuales adquirentes- para alcanzar la conclusión de uno o varios negocios sobre bienes diversos, tanto en el ámbito mobiliario como inmobiliario, es de suma importancia para la sociedad actual, en virtud de que se gestiona sobre bienes ajenos y el objetivo esencial -al margen de lograr concretar negocios- es el de brindar seguridad económica y jurídica en los acuerdos que alcancen los contratantes. Ello requiere manejar con solvencia diversos procedimientos de identificación legal del objeto a negociar, gestionar informe de valuación de bienes; aplicar técnicas de acercamiento entre la oferta y la demanda; diseñar estrategias efectivas comunicacionales; proyectar, armar y concretar desarrollo de negocios que impulsan la inversión y el acompañamiento profesional con un servicio responsable y eficiente que brinde garantías al consumidor para el desempeño activo comercial en el mercado plaza en el que deba desempeñarse conforme su jurisdicción y competencia, dentro del aspecto privado de la comercialización de bienes.

Asimismo, en el ámbito jurisdiccional, como Auxiliar de la Justicia, deberá ser competente en el campo del Peritaje de Tasaciones de bienes, la Subasta Judicial (presencial/electrónica) en la plena convicción de seguir un proceso impecable conforme señala la norma Procesal de la Justicia, la jurisprudencia y los criterios de los jueces, a fin de dar cumplimiento debido dentro del expediente donde esté designado y actuando, respetando todos los tiempos y la naturaleza jurídica del proceso.

V - Objetivos / Resultados de Aprendizaje

Objetivo general:

Proporcionar al alumno un conjunto de conocimiento científicos-legales e instrumentos prácticos con el fin de que adquiera un conocimiento esencial que le permita desempeñarse con solvencia en el ámbito profesional, fundando con argumentos técnicos, jurídicos, económicos y tecnológicos, aplicables para lograr la competencia profesional.

Para ello se propone alcanzar los siguientes objetivos:

Objetivos específicos:

Se espera que al aprobar la asignatura el/la estudiante sea capaz de:

- Llevar adelante la administración de propiedades sometidas al régimen de PH o en régimen de parcela individual.
- Participar y/o conducir reuniones de cuerpos colegiados vinculados al régimen de propiedad horizontal.
- Evaluar y abordar conflictos derivados de la administración de propiedades dentro del contexto en el que se encuadre la misma (general y/o sometida a régimen de propiedad horizontal), con observancia rigurosa del marco legal que contempla la figura de cada parte involucrada.
- Analizar las diferentes situaciones de la administración de PH y de Conjuntos Inmobiliarios.
- Participar dentro de las incumbencias profesionales en contratos de locación (urbanos y rurales), compraventa y otras figuras contractuales con base comercial de bienes registrables y no registrables.
- Identificar el objeto de la negociación -dentro o fuera del comercio-
- Identificar la capacidad legal para contratar de los clientes.
- Reconocer la tutela jurídica que regula sobre el inmueble.
- Comprender la relación de Dominio-propiedad de una cosa en relación con la persona, titular o poseedora de la misma.
- Manejar la legislación vigente en materia de planeamiento urbano y su implicancia en desarrollos inmobiliarios y gestión comercial. –
- Considerar el impacto del FOS/FOT en la valuación inmobiliaria.
- Comprender el impacto de la sustentabilidad edilicia y sus normas.
- Asesorar en las cuestiones específicas de su profesión vinculadas al planeamiento urbano del municipio.
- Aplicar métodos y técnicas de valuación según las diferentes situaciones concretas.
- Elaborar dictámenes de tasación.
- Comprender el alcance de la actuación del Martillero en las subastas judiciales. Práctica en actos de Subastas.
- Implementar los procedimientos y requerimientos legales necesarios para llevar adelante una subasta judicial y/o privada. -
- Comprender el alcance de la actuación del Corredor en el Mercado de bienes como agente formador de precio y de relaciones que concreten acuerdos justos para todos los involucrados. -
- Comprender e internalizar la relevancia de aplicar los principios y valores de la ETICA PROFESIONAL en la actuación como martillero y corredor público.
- Aplicar la T.I.C a los fines de obtener la información del objeto/bien de comercialización.
- Reconocer los derechos del consumidor ante los servicios profesionales que brinda el martillero y corredor, a fin de lograr en toda gestión la debida responsabilidad social.

VI - Contenidos

UNIDAD UNO:

ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS INMOBILIARIOS

La Administración Inmobiliaria:

- A) La administración: Concepto. generalidades. Persona Humana o Jurídica. Reglamento de PH. Instrumento Público. Reglamento Interno, instrumento privado. Regulación del C.C.C.N.-
- B) La administración inmobiliaria: 1-Canon locativo. 2-Consortio PH. 3- Conjunto inmobiliario. Análisis de gestión, según el caso.
- C) Administración de Consortio: 1-Legislación vigente. La persona jurídica del consorcio. 2- Órganos de gobierno: Asamblea. Consejo de propietarios. Administrador. Funciones. 3- El administrador del consorcio: Derechos y obligaciones. 4- Convocatorias: Orden del Día. 5- Actas de Asambleas y documentación pertinente para la gestión.
- D) Prehorizontalidad. Características. Regulación C.C.C.N.
- E) Conjuntos Inmobiliarios. Coincidencias y diferencias en el modelo de gestión. –

PRACTICA PROFESIONAL: Redacción y confección de documentos de la gestión administrativa.

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA:

Código Civil y Comercial de la Nación.

Gherzi, C. (2015) El administrador del consorcio de propietarios: rol, función y responsabilidad.

Ibáñez, M.A. (2014). Manual del Corredor Público Inmobiliario. - Alveroni ediciones. Córdoba-

(2021). Impacto del Nuevo Código Civil y Comercial en la gestión del Martillero y Corredor. - - Alveroni 2da. edición. Córdoba--

Orfila, B. A. (2019) Consorcios. - Editorial Errepar. CABA. -

BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA:

Calvo, C. D. (1991). -Manual Práctico de Propiedad Horizontal. Editorial Universidad. Córdoba. Ley de propiedad

Horizontal. LEY 13512 y su tratamiento en el Nuevo CCyC. Código Civil y Comercial de la Nación. - Ley 27.551

Ley 20.266/ 73 (Modif. 25.028/19) Régimen legal de Martilleros y Corredores.

UNIDAD DOS:

PLANEAMIENTO URBANO

A) El Código de Edificación y/o planeamiento urbano. FOS/FOT. Designación catastral: plancheta.

B) Las TIC gubernamentales y particulares de la red en web.

C) Régimen de: 1-zonificación: significado e implicancia: 2-Ejido Municipal. 3-Área Urbana. 4-Área Comercial. 5-Usos y su influencia en el valor de la tierra. Subdivisiones. Red Vial. 6- Área Industrial Radicación Industrial.

D) -Régimen general protectorio del ambiente y protección de patrimonio inmobiliario cultural.

E) Desarrollos inmobiliarios. 1- Proyectos de inversión. Concepto y fases. Clasificación. 2- Herramienta jurídica:

Fideicomiso. Concepto y características. 3- LOTEOS. Fraccionamiento de la tierra. Concepto. Ley Nac. 14.005/50, Ley nac.

20.266/73 y boleto de compraventa inmobiliario. 4- DERECHO REAL DE SUPERFICIE. Concepto. Características. ----

PRACTICA PROFESIONAL: Investigación de temáticas para la construcción del contenido legal de impacto para la actividad profesional.

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA:

Municipalidad de Villa Mercedes. - (Actualizado) Código de Planeamiento Urbano y Forestación. Código de Edificación. –

Ordenanza municipal 189-IAL/0/2008 Villa Mercedes. -

Ordenanza Municipal 1497 Villa Mercedes. -

Ley Provincial de Patrimonio Cultural II 0526-2006

Ley Provincial del cuidado del Medio Ambiente. LEY N° IX-0876-2013 De Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA:

Código de Planeamiento de Villa de Merlo, Potrero de Funes y zonas turísticas. –

Compendio de Leyes y Ordenanzas de la Provincia de San Luis para el cuidado del Medio Ambiente.

<http://www.medioambiente.sanluis.gov.ar/impacto-ambiental/>

UNIDAD TRES:

LA INTERMEDIACIÓN DE BIENES:

A) El contrato de corretaje en el CCCN. Disposiciones generales en la Ley Nacional 20.266/73 Capítulo XII. La legislación de colegiación.

B) Intermediación de bienes: muebles, inmuebles y semovientes. Proceso de gestión en cada caso.

C) Bienes registrables y no registrables.

D) Cosas dentro y fuera del comercio.

E) El patrimonio de una persona. 1- Relación de dominio entre el sujeto y el objeto. 2- Gravámenes e inhibiciones. 3- Caso:

La transferencia del fondo de comercio: Ley Nacional 11.867. 4- Bienes de la persona en estado de cesación de pago: Ley de Concurso y Quiebra. Disponibilidad de los bienes.

----PRACTICA PROFESIONAL: Confección de una ficha técnica de identificación y características del bien objeto de

negociación.

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA:

Ibáñez M. A. (2014). Manual del Corredor Público Inmobiliario. - Alveroni ediciones. Córdoba-
(2021). Impacto del Nuevo Código Civil y Comercial en la gestión del Martillero y Corredor. - - Alveroni
2da.ediciones. Córdoba--
Ley Nacional de Loteos: Ley N° 14005. -
Compendio de Leyes y Ordenanzas de la Provincia de San Luis para el cuidado del Medio Ambiente.
<http://www.medioambiente.sanluis.gov.ar/impacto-ambiental/>

BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA

Capponi Febo. - Martillero y Corredor Público RIO NEGRO. Argentina. - Trabajo sobre Desarrollo urbanístico en Power Point.

UNIDAD CUATRO:

FUNCIÓN DEL MARTILLERO Y CORREDOR EN EL ÁMBITO DE LA JUSTICIA

- A) La justicia federal y la Justicia ordinaria. 1- Formas de gobierno del Estado: Constitución Nacional. Leyes de fondo y leyes de forma. 2- Reglamentos internos tribunalicios. Superintendencia.
B) Funciones del martillero y del corredor en la justicia: Martillero judicial. Perito tasador oficial o contralor. Conceptos. 1- Disposiciones en la ley de colegiación. 2- Disposiciones en los respectivos Códigos Procesales Civiles y Comerciales. 3- Otros fueros de participación: Laboral. De familia.
C) Martillero judicial. Requisitos. Secuencia. Actuaciones. Escritos. Digitalización. Correo judicial.

-----**PRÁCTICA PROFESIONAL DEL MARTILLERO JUDICIAL. Descripción de Etapas y características.**
PRÁCTICA PROFESIONAL DEL PERITO TASADOR. Descripción de Etapas y características.

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA:

Aguiar, A. D. (2018) Tratado de Tasaciones. (Actualizado al NCCyC). Juris Online. www.editorialjuris.com Ibáñez, Ibañez, M A. (2021) Tasaciones Especiales.--. – Editorial Alveroni. Córdoba
(2019) - Valuación Inmobiliaria Urbana. – Editorial Alveroni. Córdoba.

VII - Plan de Trabajos Prácticos

Tareas programadas Actividades prácticas Unidad I:

1. Elaboración de documentos profesionales que tienen que ver con la administración de las propiedades: convocatorias, actas, notificaciones, etc.
2. Resolución de casos simulados vinculados a la administración de consorcios. Por ejemplo, conflicto en una asamblea. Administración de propiedades: conflicto entre locador y locatario. Resolución en el marco legislativo de la nueva Ley de Alquileres N° 27551.

Exclusividad y autorizaciones de venta. Contrato de Administración Actividades prácticas de la Unidad II:

3. Resolución de casos simulados que impliquen la aplicación de las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano a situaciones del ejercicio profesional.

Por ej., alguien quiere comprar un inmueble para instalar un corralón en zona residencial. ¿Qué asesoraría? Actividades prácticas de la Unidad III:

4. Consultas a registros dominiales y catastrales. Elaboración de pedidos de informes.
5. Redacción de autorización para la intermediación inmobiliaria. Actividades prácticas de la Unidad IV:

Confeccionar los principales documentos profesionales vinculados a los actos procesales de una subasta judicial. actividad presencial: participación en la simulación de subasta (prácticas académicas-experimentales) a realizarse el 29 y 30 de setiembre del cte. año en predio calle angosta

visita a los remates de semovientes en el marco de la exposición rural de esta ciudad ACTIVIDAD

INTEGRADORA:(TRABAJO INTEGRADOR)

7. Elaborar un dictamen de tasación de un bien determinado. Tasar un inmueble declarado parte del Patrimonio

Arquitectónico e Histórico de la ciudad. Procedimiento

Actividad presencial: visita grupal a inmuebles de diferentes tipologías para realizar la tasación y posterior informe.

VIII - Regimen de Aprobación

RÉGIMEN DE REGULARIDAD

Para que los alumnos obtengan la regularidad del curso, deberán:

- a) Aprobar con una calificación superior a 60 puntos (sobre un total de 100 puntos) el ochenta por ciento (80%) de los trabajos prácticos individuales que se propongan durante el cuatrimestre.
- b).-Aprobar con una calificación superior a 60 puntos (sobre un total de 100 puntos) la actividad integradora que será oportunamente presentada por los docentes.

RÉGIMEN DE APROBACIÓN POR PROMOCIÓN

Para obtener la condición de promocional, los alumnos deberán:

- a) Aprobar con una calificación superior a 80 puntos (sobre un total de 100 puntos) la totalidad (100%) de los trabajos prácticos individuales que se propongan durante el cuatrimestre.
- b) Aprobar con una calificación superior a 80 puntos (sobre un total de 100 puntos) la actividad integradora que será oportunamente presentada por los docentes.

Cada uno de los trabajos prácticos individuales y la actividad integradora final contarán con su respectivo recuperatorio, y un recuperatorio extraordinario, según la normativa universitaria vigente.

RÉGIMEN DE APROBACIÓN CON EXAMEN FINAL.

- a) Los alumnos regulares deberán aprobar un examen oral u escrito sobre los contenidos del programa.
- b) Los alumnos libres deberán aprobar un examen escrito sobre contenidos del programa de la asignatura. Una vez aprobada esa evaluación, accederán a un coloquio integrador.

Para que el alumno obtenga la regularidad debe:

IX - Bibliografía Básica

- [1] [1] Ibáñez Marcela Agustina. Año 2014. Manual del Corredor Público Inmobiliario. - Alveroni ediciones. Córdoba-
- [2] [2] Ibáñez Marcela Agustina. Año 2015. Impacto del Nuevo Código Civil y Comercial en la gestión del Martillero y Corredor.
- [3] - - Alveroni ediciones. Córdoba--
- [4] [3] Ghersi, Carlos Año 2015 El administrador del consorcio de propietarios: rol, función y responsabilidad. La Ley 26.361 y el Código Civil y Comercial de la Nación.
- [5] [4] Orfila, Bartolomé A. Consorcios. (2019) - Editorial Errepar. CABA. -
- [6] [5] Municipalidad de Villa Mercedes. - (Actualizado) Código de Planeamiento Urbano y Forestación. Código de Edificación.
- [7] [6] Ordenanza municipal 189-IAL/0/2008 Villa Mercedes. -
- [8] [7] Ordenanza Municipal 1497 Villa Mercedes. -
- [9] [8] Ley Provincial de Patrimonio Cultural II 0526-2006
- [10] [9] Ley Provincial del cuidado del Medio Ambiente. LEY N° IX-0876-2013 De Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- [11] [10] Ley Nacional de Loteos: Ley N° 14005. -
- [12] [11] Compendio de Leyes y Ordenanzas de la Provincia de San Luis para el cuidado del Medio Ambiente. <http://www.medioambiente.sanluis.gov.ar/impacto-ambiental/>
- [13] [12] Aguiar Artemio Daniel. (2018) Tratado de Tasaciones. (Actualizado al NCCyC). Juris Online. www.editorialjuris.com
- [14] [13] Ibáñez, Marcela Agustina (2019) Tasaciones Especiales.--. – Editorial Alveroni. Córdoba
- [15] [14] Ibáñez, Marcela Agustina (2020) - Valuación Inmobiliaria Urbana. – Editorial Alveroni. Córdoba

X - Bibliografía Complementaria

- [1] [1] Calvo, Carlos Diego. 1991. -Manual Práctico de Propiedad Horizontal. Editorial Universidad. Córdoba.
- [2] [2] Ley de propiedad Horizontal. LEY 13512 y su tratamiento en el Nuevo CCyC.
- [3] [3] Código Civil y Comercial de la Nación. -

[4] [4] Ley 27.551

[5] [5] Ley 20.266 Régimen legal de Martilleros y Corredores

[6] [6] Código de Planeamiento de Villa de Merlo, Potrero de Funes y zonas turísticas. –

[7] [7] Compendio de Leyes y Ordenanzas de la Provincia de San Luis para el cuidado

[8] [8] Capponi Febo. - Martillero y Corredor Público RIO NEGRO. Argentina. - Trabajo sobre Desarrollo urbanístico en Power Point.

XI - Resumen de Objetivos

Objetivo general:

Proporcionar al alumno un conjunto de conocimiento científicos-legales e instrumentos prácticos con el fin de que adquiera un conocimiento esencial que le permita desempeñarse con solvencia en el ámbito profesional, fundando con argumentos técnicos, jurídicos, económicos y tecnológicos, aplicables para lograr la competencia profesional.

XII - Resumen del Programa

ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS INMOBILIARIOS

La Administración Inmobiliaria:

A) La administración: Concepto. generalidades. Persona Humana o Jurídica. Reglamento de PH. Instrumento Público. Reglamento Interno, instrumento privado. Regulación del C.C.C.N.-

B) La administración inmobiliaria: 1-Canon locativo. 2-Consortio PH. 3- Conjunto inmobiliario. Análisis de gestión, según el caso.

C) Administración de Consortio: 1-Legislación vigente. La persona jurídica del consorcio. 2- Órganos de gobierno: Asamblea. Consejo de propietarios. Administrador. Funciones. 3- El administrador del consorcio: Derechos y obligaciones. 4- Convocatorias: Orden del Día. 5- Actas de Asambleas y documentación pertinente para la gestión.

D) Prehorizontalidad. Características. Regulación C.C.C.N.

E) Conjuntos Inmobiliarios. Coincidencias y diferencias en el modelo de gestión. –

UNIDAD DOS:

PLANEAMIENTO URBANO

A) El Código de Edificación y/o planeamiento urbano. FOS/FOT. Designación catastral: plancheta.

B) Las TIC gubernamentales y particulares de la red en web.

C) Régimen de: 1-zonificación: significado e implicancia: 2-Ejido Municipal. 3-Área Urbana. 4-Área Comercial. 5-Usos y su influencia en el valor de la tierra. Subdivisiones. Red Vial. 6- Área Industrial Radicación Industrial.

D) -Régimen general protectorio del ambiente y protección de patrimonio inmobiliario cultural.

E) Desarrollos inmobiliarios. 1- Proyectos de inversión. Concepto y fases. Clasificación. 2- Herramienta jurídica:

Fideicomiso. Concepto y características. 3- LOTEOS. Fraccionamiento de la tierra. Concepto. Ley Nac. 14.005/50, Ley nac. 20.266/73 y boleto de compraventa inmobiliario. 4- DERECHO REAL DE SUPERFICIE. Concepto. Características. ----

UNIDAD TRES:

LA INTERMEDIACIÓN DE BIENES:

A) El contrato de corretaje en el CCCN. Disposiciones generales en la Ley Nacional 20.266/73 Capítulo XII. La legislación de colegiación.

B) Intermediación de bienes: muebles, inmuebles y semovientes. Proceso de gestión en cada caso.

C) Bienes registrables y no registrables.

D) Cosas dentro y fuera del comercio.

E) El patrimonio de una persona. 1- Relación de dominio entre el sujeto y el objeto. 2- Gravámenes e inhibiciones. 3- Caso: La transferencia del fondo de comercio: Ley Nacional 11.867. 4- Bienes de la persona en estado de cesación de pago: Ley de Concurso y Quiebra. Disponibilidad de los bienes.

UNIDAD CUATRO:

FUNCIÓN DEL MARTILLERO Y CORREDOR EN EL ÁMBITO DE LA JUSTICIA

A) La justicia federal y la Justicia ordinaria. 1- Formas de gobierno del Estado: Constitución Nacional. Leyes de fondo y

leyes de forma. 2- Reglamentos internos tribunalicios. Superintendencia.

B) Funciones del martillero y del corredor en la justicia: Martillero judicial. Perito tasador oficial o contralor. Conceptos. 1- Disposiciones en la ley de colegiación. 2- Disposiciones en los respectivos Códigos Procesales Civiles y Comerciales. 3- Otros fueros de participación: Laboral. De familia.

C) Martillero judicial. Requisitos. Secuencia. Actuaciones. Escritos. Digitalizacion. Correo judicial.

XIII - Imprevistos

En virtud de situaciones imprevistas, mientras dure el dictado de la asignatura siempre se aportan los siguientes datos, a fin de garantizar a las y los estudiantes todas las oportunidades para el encuentro con el conocimiento:

Información para el estudiante:

Dictado de clases: Sincrónicas y no sincrónicas, días martes 17 hs; viernes 15 Hs. mediante Google Meet, enlace:

<https://meet.google.com/yru-vgmq-vmk>

Plataforma Moodle, enlace: <http://moodle.fica.unsl.edu.ar/moodle/course/view.php?id=365> Grupo de WhatsApp: enlace:

<https://chat.whatsapp.com/Iu1QH8FyIP17iFCFmpc3hS>

Clases de consulta: Sincrónicas, días martes 17 hs., mediante google meet, enlace: <https://meet.google.com/yru-vgmq-vmk>

Contacto del docente: Mail: mandolini@email.unsl.edu.ar; fuentedie@gmail.com

Los imprevistos se evaluarán y resolverán priorizando el cumplimiento de los temas apuntados en el resumen del programa. En caso de requerirse algún encuentro en la presencialidad adaptada, este se realizará el día y hora estipulado para el dictado de clase y quedará sujeto a la situación epidemiológica y de distanciamiento social vigentes, no afectando la participación de los estudiantes en actividades virtuales previas y posteriores a lo planificado, considerando los horarios correspondientes al año que se cursa".

XIV - Otros

ELEVACIÓN y APROBACIÓN DE ESTE PROGRAMA	
	Profesor Responsable
Firma:	
Aclaración:	
Fecha:	