

Fundamento del Proyecto Docente

Unidad Curricular: Contratos y Obligaciones

Carrera: Técnico Superior en Subastas y Corretaje Inmobiliario

Abogada Paula Dawson, Abogado Mariano Diaz

La interacción social implica la existencia de vínculos de diverso contenido. El mundo del derecho los ha normativizado por la necesidad de seguridad jurídica que la complejidad de las relaciones sociales hace necesario, siendo el Estado, como guardián de la paz pública, el encargado, a través de la legislación, de generar las normas jurídicas que ordenan la conducta social. Así, las relaciones familiares, sociales, laborales y económicas aparecen reguladas en los diferentes códigos (Civil y Comercial, Penal) y leyes (Ley de Contrato de Trabajo, Ley de Arrendamientos Urbanos, etc.)

Cuando el vínculo implica una prestación de dar, hacer o no hacer, estamos en presencia de una obligación que liga a un acreedor, que tiene el derecho de exigir el cumplimiento –lo que constituye su crédito- con un deudor que se compromete a cumplir la prestación –constituyendo ella su deuda-. Las obligaciones reconocen su origen en la ley, los actos lícitos e ilícitos. Pueden someterse a diversas modalidades como el plazo cierto (ejemplo resulta el pago del canon locativo pactado en un plazo periódico todos los meses) o condición. Se extinguen por causas como el pago, la transacción, la novación o la muerte.

El contrato (definido en el art. 957 del Código Civil y Comercial como el acto jurídico mediante el cual dos o más personas manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales) es un acto lícito generador de obligaciones. Es, además, la forma típica de relacionarse entre personas en las sociedades modernas y el contenido de los diferentes contratos permite identificar la naturaleza de esas relaciones. Así, sobre la propiedad de una cosa se pueden realizar actos de disposición onerosos o gratuitos (constituyendo las formas contractuales de compraventa, permuta o donación), o de administración, que impliquen ceder su uso y goce (locación de cosas o mutuo) o su guarda (depósito). O formas aún más complejas de aparición reciente que funcionan como fusión de las anteriores y que las prácticas económicas originaron (el caso más notorio es el contrato de leasing que une locación de cosas y compraventa).

Cuando el objeto de la relación contractual no es una cosa estaremos en presencia del mandato (si se actúa en nombre de otro), de la cesión de derechos (cuando se entrega el crédito a un tercero), de la locación de obra o servicio (cuando el locador se compromete a una prestación personal a cambio de una remuneración y que tiene en el contrato de trabajo su máxima expresión) entre otros.

La importancia de las obligaciones y de los vínculos contractuales ha quedado evidenciada en el Código Civil y Comercial al dedicársele todo el Libro Tercero titulado “Derechos Personales” compuesto por más de mil cien artículos y ha sido abordada por la doctrina en numerosas obras. Además, la evolución de las relaciones sociales generó numerosa legislación en la materia (son ejemplos las leyes de locaciones urbanas, contrato de leasing, defensa del consumidor)

Entender las particularidades de las formas contractuales resulta relevante porque en su actividad el corredor puede “Realizar todos los actos propios del corretaje y la intermediación, poniendo en relación a las partes para la conclusión del contrato proyectado por su comitente. El objeto de su intervención puede ser la permuta, locación, compraventa de inmuebles, muebles, mercaderías, semovientes, rodados, fondos de comercio...” (Art. 50, inc. B ley 10.973). Será entonces quien reciba en su inmobiliaria a una persona deseosa de ofrecer en alquiler o venta una propiedad, se transformará en mandatario de ella al gestionar el negocio, intervendrá acercando la oferta del posible inquilino o comprador, redactará el boleto de compraventa o contrato de locación, recibirá pagos parciales, emitirá documentación, etc. Por ende, participará de vínculos contractuales que generarán obligaciones.

Aparece clara, entonces, la relación de esta unidad curricular que se centra en el análisis de las obligaciones y los contratos, con el ejercicio profesional futuro de los estudiantes y, por lo tanto, su importancia en el plan de estudios, teniendo en miras formarlos desde lo teórico-práctico para desenvolverse en el campo profesional.

Así, en el perfil del egresado, el alcance del título le permitirá realizar la intermediación imparcial entre la oferta y la demanda, o corretaje en la compraventa de bienes muebles e inmuebles u otro tipo de explotación económica u otros bienes susceptibles de tener valor, resultando indispensable el conocimiento de las normas jurídicas que regulan la materia.

Teniendo en cuenta que los futuros profesionales serán actores en el sentido expresado, aportarles herramientas formativas en el área de las obligaciones y los contratos es indispensable para que puedan cumplir la profesión que eligieron con cabal conocimiento de las implicancias normativas y de la importancia que tendrán en la vida social.