Rossi, Jorge Oscar
Contratos inmobiliarios / Jorge Oscar Rossi. - 1a ed . - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : DyD, 2019.
443 p. ; 23 x 16 cm.

ISBN 978-987-9371-93-0

1. Derecho. I. Título.
CDD 346.02

Contratos Inmobiliarios

Primera edición

Jorge Oscar Rossi

EDICIONES D&D S.R.L.

Av. Córdoba 1522, 3º Piso - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

República Argentina

Tel.: (011) 4519-8204

E-mail: info@edicionesdyd.com.ar

ISBN 978-987-9371-93-0

Queda prohibida la reproducción total o parcial por cualquier medio de impresión, en forma idéntica, extractada o modificada; en castellano o en cualquier otro idioma.

Hecho el depósito que marca la Ley 11.723

JORGE OSCAR ROSSI

CONTRATOS INMOBILIARIOS

TEORÍA Y PRÁCTICA EN LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS

Objeto. Causa Fin. Tratativas contractuales. Responsabilidad pre y pos contractual. Formación del consentimiento. Forma y prueba.
Interpetación de los contratos.
Extinción, modificación y adecuación del contrato.
Técnicas para redacción de contratos.
Compraventa Inmobiliaria.
Locación de Inmuebles.
Fideicomiso Inmobiliario.
Cesión de derechos posesorios y de derechos hereditarios.
Donaciones inmobiliarias.
Mandato y poder en los negocios inmobiliarios.
La prescripción de las acciones en el CCC

ediciones dyd
innovación jurídica

Como todos, este libro está dedicado a mi esposa, Sonia Cesio.

ÍNDICE

Palabras Preliminares 19

PARTE GENERAL

CAPÍTULO I

Disposiciones generales. Definición. Clasificación. Contratos celebrados por adhesión a cláusulas generales predispuestas. Contratos de Consumo

1.1. Introducción 23

1.2. Aplicación temporal del Código Civil y Comercial en la materia. Doctrina y jurisprudencia posterior a la entrada en vigencia del nuevo Código 23

1.3. Ejemplos y jurisprudencia 27

1.3.1. El caso del art. 765 CCC 27

1.3.2. Carácter supletorio o de orden público del art. 765 CCC 28

1.3.3. Jurisprudencia referida al art. 765 CCC 28

1.3.4. El caso del anatocismo 40

1.3.5. Jurisprudencia posterior al CCC 41

1.4. Las “disposiciones generales” en materia de contratos en el CCC 42

1.4.1. Definición de contrato 42

1.4.2. Clasificación de los contratos 44

1.5. Autonomía de la voluntad y equilibrio prestacional en el Código Civil y en el CCC 45

1.5.1. Introducción 45

1.5.2. El señorío de la voluntad libremente manifestada por las partes 46

1.5.3. El modelo de negociación perfecta 48

1.5.4. La equivalencia de las prestaciones entra en escena: La lesión subjetiva-objetiva 48

1.5.5. El Código derogado y el CCC 50

1.5.6. Las obligaciones desnaturalizadas y la protección al consumidor 52
1.5.7. El equilibrio prestacional como nueva fuente de la obligatoriedad de los contratos 53
1.5.8. Los acontecimientos extraordinarios e imprevistos sobrevinientes a la celebración del contrato 53
1.5.9. La Sociedad Mercatizada, la Ley 24.240, de Defensa del Consumidor y el CCC 54
1.5.10. Las condiciones generales de contratación y el equilibrio prestacional 55
1.5.11. Los contratos celebrados por adhesión y el equilibrio prestacional 56
1.5.12. La Publicidad Inductiva y el equilibrio prestacional 58
1.6. Las tres "categorías de contratos" en el CCC 59
1.6.1. Introducción 59
1.6.2. La "doble regulación" de los contratos de consumo y los problemas que plantea 61
1.6.3. Relación de consumo 62
1.6.4. Contrato de consumo 64
1.6.5. Regulación jurídica: normativa constitucional, Ley 24.240 y CCC 65
1.6.6. Integración de la LDC con el resto de nuestro sistema jurídico 65
1.6.7. Ámbito de aplicación de la LDC 66
1.6.8. Concepto de proveedor 68
1.6.9. La materia del contrato de consumo 69
1.6.10. Exclusiones expresas 71
1.6.11. Personas "equiparadas" a los consumidores 71
1.6.12. La publicidad inductiva y la Ley de Defensa del Consumidor 73
1.6.13. Los "curiosos" conceptos de "contrato de consumo" y de "proveedor" en el CCC 75

CAPÍTULO II

Objeto. Causa Fin. Tratativas contractuales. Responsabilidad pre y postcontractual. Formación del consentimiento. Forma y prueba.

2.1. Objeto del contrato. Introducción 79
2.2. "El negocio" no es lo mismo que "el contrato" 80
2.3. El objeto de la obligación 82
2.4. La prestación 82
2.5. Causa fin 82
2.6. Responsabilidad pre y postcontractual: régimen del Código Civil y del CCC 83
2.6.1. Responsabilidad precontractual y Código derogado 83
2.6.2. Responsabilidad postcontractual y Código derogado 84
2.6.3. Responsabilidad precontractual en el CCC 84
2.6.3.1. Jurisprudencia 86
2.6.4. La responsabilidad postcontractual en el CCC 95
2.7. Formación del consentimiento en el CCC 96
2.7.1. Oferta entre "presentes" 98
2.7.2. Oferta entre "ausentes" 98
2.7.3. Aceptación 98
2.7.4. Acuerdo parcial 99
2.7.5. El consentimiento en el contrato plurilateral 100
2.7.6. La oferta y la aceptación en los contratos de consumo (la LDC y el CCC) 101
2.7.6.1. Revocación de la oferta 102
2.7.6.2. Incumplimiento de la oferta 102
2.7.6.3. La Aceptación: Sus requisitos 103
2.8. Forma y prueba de los contratos en el CCC 103
2.8.1. Imposibilidad de seguir la forma ordenada 104
2.8.2. Principio o comienzo de ejecución 105
2.8.3. Principio de prueba instrumental 105
2.8.4. Algo más sobre la forma escrita en el CCC: Clasificación de los actos realizados bajo forma escrita 106
2.8.4.1. La firma manuscrita, la firma digital y la firma electrónica 108

2.8.4.2. Instrumentos privados y particulares 112
2.8.4.3. Instrumentos privados, firma digital, "blockchain" y "smart contracts": una terminología a la que tenemos que acostumbrarnos 113
2.8.5. Prueba de libros: contabilidad y estados contables 116
2.8.5.1. Eficacia probatoria de la contabilidad 117

CAPÍTULO III

Interpretación de los contratos. La seña en el CCC. Obligación de saneamiento. Plazos en la garantía por vicios redhibitorios. Contratos preliminares (¿contratos de promesa y preparatorios?). Contratos conexos

3.1. Interpretación de los contratos 119
3.1.1. Interpretación restrictiva 119
3.1.2. Interpretación por el "sentido común" 120
3.1.3. Interpretación conforme al contexto 121
3.1.4. Interpretación por la conducta posterior de las partes 121
3.1.5. Interpretación "a favor de la validez" 122
3.1.6. Interpretación a favor del deudor o de la "parte débil"..... 122
3.2. La seña en el CCC 123
3.3. Obligación de saneamiento 124
3.3.1. Responsabilidad por saneamiento 125
3.3.2. Normas específicas sobre evicción 126
3.3.2.1. Citación por evicción 126
3.3.2.2. Saneamiento por usucapión 127
3.3.3. Normas específicas sobre vicios redhibitorios 127
3.3.3.1. Plazos en la garantía por vicios redhibitorios 128
3.3.3.2. Acciones en caso de vicios redhibitorios 129
3.4. Contratos preliminares (¿contratos de promesa y preparatorios?) 129
3.4.1. Contratos preliminares 130
3.4.1.1. Contrato de promesa 130
3.4.1.2. Contrato de opción (o contrato con cláusula de opción) 131
3.4.2. Contratos preparatorios 131
3.5. Contratos conexos 133

3.5.1. Empresario, empresa y contratos conexos 134

CAPÍTULO IV

Extinción, modificación y adecuación del contrato. Pacto comisorio o facultad resolutoria. Resolución por frustración de la finalidad. Resolución o modificación por excesiva onerosidad sobreviniente. Cláusulas y prácticas abusivas en el CCC y la LDC

4.1. Extinción, modificación y adecuación del contrato 139

4.2. Rescisión bilateral y unilateral 140

4.3.1. Pacto comisorio o facultad resolutoria. Introducción 141

4.3.2. El incumplimiento grave, significativo o esencial versus el incumplimiento menor, de escasa entidad o secundario y su recepción en el CCC 143

4.3.3. Forma de ejercer el pacto comisorio 145

4.3.4. Efectos de la resolución 146

4.3.5. Ius variandi 147

4.3.6. Cuestiones a tener en cuenta, respecto de la inserción de una clausula resolutoria expresa 147

4.3.7. El ejercicio del pacto comisorio frente a la desigualdad negocial en algunos contratos entre empresarios: el caso "Tommasi" 150

4.3.8. Practicas abusivas en el pacto comisorio en contratos de consumo 153

4.3.9. Pacto comisorio en los contratos de consumo: incumplimiento por parte del proveedor 158

4.3.10. Resolución por ministerio de la ley 159

4.4. Resolución por frustración de la finalidad 160

4.5. Resolución o modificación por excesiva onerosidad sobreviniente 161

4.6. Cláusulas abusivas y prácticas abusivas. Análisis de los ejemplos más comunes 164

4.6.1. Cláusulas abusivas 164

4.6.2. Las cláusulas abusivas en la LDC 165

4.6.2.1. Cláusulas que desnaturalicen las obligaciones 165

4.6.2.2. Cláusulas que importen renuncias o restricciones de los derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte ... 170

4.6.2.3. Los otros supuestos contemplados en el art. 37 de la LDC 171
4.6.3. Los otros supuestos contemplados en el art. 988 del CCC 172
4.6.4. Pautas doctrinarias y jurisprudenciales en materia de cláusulas abusivas 172
4.6.5. Obligaciones de la autoridad de aplicación 173
4.6.6. Ejemplos de cláusulas abusivas 174
4.6.7. Prácticas abusivas "por omisión de deberes" 178
4.6.8. Las prácticas abusivas y el deber de trato digno en la LDC y en el CCC 179

PARTE ESPECIAL

Contratos inmobiliarios

CAPÍTULO V

Redacción de contratos: a) la información provista por el cliente: puntos a tener en cuenta. b) puntos esenciales del futuro acuerdo. c) objeto del contrato. d) algunos puntos a tener en mente al momento de interrogar al cliente, antes de redactar el contrato. e) organización de un contrato. Técnicas de redacción: a) título del contrato. b) identidad de las partes. c) definición del objeto del contrato. d) obligaciones de las partes. El consumidor y el "adherente" inmobiliario en la Ley de Defensa del Consumidor y en el CCC. Los derechos reales y los contratos: a) derechos reales. b) posesión y tenencia. c) clasificación de la posesión. d) derechos del poseedor de buena fe de un inmueble. e) derechos del poseedor de mala fe simple de un inmueble. f) derechos del poseedor de mala fe viciosa de un inmueble. g) defensa de la posesión y de la tenencia: defensa extrajudicial y acciones posesorias

5. Cuestiones introductorias 183
5.1. Redacción de contratos 183
5.1.1. La información provista por el cliente: puntos a tener en cuenta 183
5.1.2. Puntos esenciales del futuro acuerdo 185
5.1.3. Objeto del contrato 185
5.1.4. Algunos puntos a tener en mente al momento de interrogar al cliente, antes de redactar el contrato 186
5.1.5. Organización de un contrato 187
5.2. Técnicas de redacción 190

5.2.1. Título del contrato 190
5.2.2. Identidad de las partes 191
5.2.3. Definición del objeto del contrato 195
5.2.4. Obligaciones de las partes 204
5.2.4.1. Cláusulas que hacen referencias a contratos anteriores 205
5.2.4.2. Cláusulas referentes a fijación del precio (el problema de la prohibición de indexar) 211
5.3. El consumidor y el "adherente" inmobiliario en la Ley de Defensa del Consumidor y en el CCC 216
5.3.1. Introducción 216
5.3.2. El contrato inmobiliario como contrato de consumo 217
5.3.3. Los contratos conexos y los negocios inmobiliarios 220
5.3.4. Quid del corredor inmobiliario y el art. 2° de la LDC 222
5.3.5. Un ejemplo jurisprudencial 222
5.3.6. Consecuencias de encuadrar el contrato inmobiliario como contrato de consumo 224
5.3.7. El caso del contrato inmobiliario celebrado por adhesión (las tres "categorías de contratos" en el CCC) 226
5.3.8. A manera de conclusión 228
5.4. Los derechos reales y los contratos 229
5.4.1. Derechos Reales 229
5.4.1.1. Principales diferencias con los derechos personales o creditorios 229
5.4.1.2. Importancia práctica de este tema en relación con los negocios y contratos inmobiliarios 231
5.4.2. Posesión y tenencia 232
5.4.2.1. Importancia de la distinción a la hora de intentar un desalojo, un interdicto de retener o recobrar o un juicio de usucapión. Relaciones de poder: posesión y tenencia 232
5.4.2.1.1. Posesión 232
5.4.2.1.2. Tenencia 233
5.4.2.1.3. Interversión de titulo 234
5.4.3. Clasificación de la posesión 236
5.4.3.1. Posesión legítima 237
5.4.3.2. Posesión ilegitima 239
5.4.3.2.1. La posesión viciosa en el Código Civil derogado 239

5.4.3.2.2. La posesión viciosa en el CCC 242
5.4.4. Derechos del poseedor de buena fe de un inmueble 242
5.4.4.1. En el Código Civil derogado 242
5.4.4.2. En el CCC 243
5.4.5. Derechos del poseedor de mala fe simple de un inmueble 243
5.4.5.1. En el Código Civil derogado 243
5.4.5.2. En el CCC 244
5.4.6. Derechos del poseedor de mala fe viciosa de un inmueble 245
5.4.6.1. En el Código Civil derogado 245
5.4.6.2. En el CCC 245
5.4.7. Defensa de la posesión y de la tenencia: defensa extrajudicial y acciones posesorias 246
5.4.7.1. Las "acciones posesorias" 248
5.4.7.1.1. Finalidad de las acciones 248
5.4.7.1.2. La acción para adquirir 249
5.4.7.1.3. Defensa extrajudicial de la posesión y de la tenencia 250
5.4.7.1.4. Acciones de despojo y de mantener 251
5.4.7.1.5. Conversión de la acción 252
5.4.7.1.6. Prueba 252
5.4.7.1.7. Legitimación activa en el CCC 253
5.4.7.1.8. Tipo de proceso 254

CAPÍTULO VI

Compraventa inmobiliaria

6.1. Primer problema: abundancia de títulos, escasez de normas ... 255
6.2. Segundo problema: las dudas que presenta la intervención de los intermediarios inmobiliarios 256
6.3. Tercer problema: la combinación del primer y del segundo problema 257
6.4. La autorización de venta 258
6.4.1. Caso 1 258
6.4.2. Caso 2 260
6.4.3. Caso 3 261
6.5. La "reserva" inmobiliaria: ¿es una seña, es un pacto de preferencia, es una oferta irrevocable, etc? 265

6.5.1. Caso 1 267
6.5.2. Caso 2 269
6.6. Boleto de compra venta. Cláusulas usuales 271
6.6.1. Ejemplo de boleto de compraventa 282
6.7. El pacto comisorio en la compraventa: conveniencia de pactarlo expresamente 293
6.7.1. El incumplimiento grave, significativo o esencial versus el incumplimiento menor, de escasa entidad o secundario y su recepción en el CCC 296
6.7.2. Forma de ejercer el pacto comisorio 298
6.7.3. Efectos de la resolución 299
6.7.4. Ius variandi 300
6.7.5. Cuestiones a tener en cuenta, respecto de la inserción de una clausula resolutoria expresa 300
6.8. Particularidades del boleto de compraventa en la venta de lotes 301
6.9. Cesión de boleto de compraventa 303
6.10. Ventas y compras ad referendum 304
6.11. El régimen de prehorizontalidad en el CCC 307

CAPÍTULO VII

Locación de inmuebles

7.1. Comparación: la locación en el sistema de la Ley 23.091 y el Código Civil, versus el sistema del CCC 311
7.2. Ejemplo de contrato de locación de inmuebles urbanos 318
7.3. Fijación de canon locativo: distintas posibilidades frente a la prohibición de indexar 324
7.3.1. Cláusulas referentes a fijación del precio (el problema de la prohibición de indexar) 324
7.3.1.1. Fijación en una suma determinada de dinero 325
7.3.1.2. Fijación de precio por tercera persona (también llamada “por árbitro”) 326
7.3.1.3. Fijación por referencia a otra cosa cierta (suma determinable) 327
7.3.2. La Ley 23.928. Prohibición de las cláusulas de estabilización, actualización o indexación. Obligaciones comprendidas 328

7.3.3. Distintas hipótesis de fijación de precio con relación al valor de una cosa cierta 329
7.3.4. Otras cláusulas de fijación de precio utilizadas en las locaciones 329
7.3.5. Ajuste de precio por vía judicial 332
7.4. Convenio de desocupación. Cláusulas usuales. Utilidad 336

CAPÍTULO VIII

Fideicomiso inmobiliario

8.1. Introducción: el fideicomiso y el CCC 341
8.1.1. Características del contrato de fideicomiso 343
8.1.2. Oponibilidad de la transmisión de la propiedad fiduciaria ... 348
8.1.3. El patrimonio "especial" o de afectación (art. 1685) 348
8.1.4. Liquidación judicial del fideicomiso 350
8.2. Tipos de fideicomiso. El "fideicomiso al costo" 351
8.2.1. Caso 1 352
8.2.2. Caso 2 352
8.2.3. Caso 3 352
8.2.4. Caso 4 353
8.3. El fideicomiso de garantía "puro" 353
8.4. Fideicomiso de garantía para emprendimientos inmobiliarios .. 355
8.4.1. Quid del rol del fiduciario frente al comprador de las unidades funcionales en el fideicomiso de garantía para emprendimientos inmobiliarios 357
8.4.2. Quid del préstamo que recibe el comprador, en estos fideicomisos de garantía para emprendimientos inmobiliarios 370
8.4.2.1. Una aplicación específica de la teoría de la conexidad contractual: los "contratos atados" en materia inmobiliaria 372

CAPÍTULO IX

Cesión de derechos posesorios – Cesión de derechos hereditarios

9.1. Cesión de derechos posesorios 375
9.1.1. Cláusulas usuales 380

9.2. Cesión de derechos hereditarios 382
9.2.1. Concepto de cesión de herencia 383
9.2.2. Características del contrato de cesión de herencia 384
9.2.3. Cláusulas usuales 394

CAPÍTULO X
Donaciones inmobiliarias

10.1. Introducción 399
10.2. El régimen de aceptación 399
10.3. El caso de las donaciones inoficiosas. La usucapión como "saneamiento" del dominio adquirido por donación 401
10.4. La capacidad en el contrato de donación 404

CAPÍTULO XI
Mandato y poder en los negocios inmobiliarios

Introducción. El tema en el Código derogado y en el CCC. Actuación por mandato. Tipos de poderes. Utilidad del poder irrevocable en los negocios inmobiliarios.

11.1. Introducción 405
11.2. El tema en el CCC 412
11.2.1. Representación aparente 413
11.2.2. Obligaciones y deberes del representante 414
11.2.3. Obligaciones y deberes del representado 414
11.2.4. Copia del poder 415
11.2.5. Poder general y especial 415
11.2.6. Responsabilidad por inexistencia o exceso en la representación 418
11.2.7. Extinción del poder 418
11.2.8. Oponibilidad a terceros 419
11.3.1. El poder irrevocable en el Código derogado y en el CCC. Utilidad del poder irrevocable en los negocios inmobiliarios 419
11.3.2. El "poder de venta" como sustituto del "boleto de compraventa". Ejemplos jurisprudenciales 420

CAPÍTULO XII
La prescripción de las acciones en el CCC

12.1. Introducción 427
12.2. Responsabilidad por incumplimiento contractual: Una distinción a tener en cuenta 428
12.3. Plazos de prescripción del Código derogado 428
12.4. Prescripción de las acciones a favor del consumidor. Cambios producidos por la Ley 26.994 429
12.5. Plazo de prescripción para las acciones emergentes del incumplimiento de una relación de consumo. Interpretaciones posibles 429
12.6. Interrupción y suspensión de la prescripción 430
12.7. Comienzo del plazo de prescripción liberatoria 431
12.8. Prescripción de la acción para escriturar 433
12.8.1. El boleto y la usucapión corta 433
12.8.2. El boleto y la interrupción de la prescripción 434
12.8.3. Deuda reconocida, prescripción interrumpida 435

Bibliografía consultada 439

PALABRAS PRELIMINARES

En el año 2008 tuvimos el gusto de publicar, por esta misma editorial, nuestro libro "Contratos Paso a Paso". Allí recordabamos las palabras que nos dijo el Dr. Sergio Le Pera a los alumnos de un curso de Postgrado en Contratos Modernos, hace ahora casi treinta años: *"El contrato de compraventa no existe"*.

"Ninguno de los contratos de los Códigos Civil y de Comercio existe", continuó. *"Son simples categorías ideales, útiles para el estudio. Lo único que existe son los contratos que las personas hacen día a día. Cada uno tiene un matiz especial."*

En ese momento, estas frases, tal vez no "textuales" pero absolutamente fieles en lo que a su sentido se refiere, nos parecieron una bonita exageración, casi una provocación para nuestros intelectos de abogados recién recibidos que creíamos que por "portación de titulo" ya sabíamos todo lo que era necesario saber.

La experiencia nos mostró su veracidad. Así como cada caso que nos trae un cliente es único, lo mismo pasa con los contratos (al fin de cuentas, otro "caso") que tenemos que redactar o que debemos cuestionar o defender judicialmente.

El presente libro, en cierta medida "continuador" de aquel de 2008, no pretende ser un Tratado de Contratos ni tampoco un compendio de modelos.

Lo que persigue, en cambio, es servir de puente entre la teoría y la práctica, en los numerosísimos casos donde el abogado encuentra que el cliente le presenta un caso que no parece "encajar" en los conceptos teóricos ni en las cláusulas de los modelos contractuales. Por eso, por ejemplo, hacemos hincapié en la diferencia entre el "negocio" y el contrato o los contratos que pretenden instrumentarlo.

También buscamos recalcar la importancia práctica que tiene la Parte General, cuando se trata de redactar o analizar contratos típicos o atípicos.

Ocurre que, por una cierta "deformación profesional" adquirida en las aulas universitarias, donde apenas hay tiempo para ver la Parte General y, con buena suerte, los contratos típicos, muchos abogados "visualizan",

por ejemplo, la compraventa, como algo perfectamente distinto de la locación de cosas y esta, como algo esencialmente diferente del comodato. Se manejan como en esos juegos donde uno tiene que encajar un objeto redondo en un círculo, un cubo en un cuadrado y así sucesivamente.

Sin embargo, en la realidad, muchas veces el contrato que tenemos que redactar o el que debemos discutir en juicio no es ni una compraventa, ni una locación, ni ninguna de esas categorías que aparecen en los Códigos. En el ejemplo anterior, no es ni un objeto redondo, ni un cubo, sino que tenemos entre manos una cosa bastante informe que no "encaja" en ninguno de los moldes que se nos presentan. Para peor, esta "cosa bastante informe" no se entiende si no la juntamos con *otras* cosas, también bastantes informes (es el tema de la llamada "conexidad contractual", que también veremos en estas páginas).

Como dijimos, este no es un "libro de modelos" pero, en cambio, sí es un libro de ejemplos, dónde analizamos las cláusulas de diversos contratos usuales en los negocios inmobiliarios, tales como el boleto de compraventa, la cesión de boleto, la cesión de derechos posesorios y hereditarios, la locación, etc., así como de institutos comunes en la contratación, como el derecho de opción, el pacto de preferencia o la cláusula resolutoria, entre otros.

También, como se verá, nos enfocamos en las técnicas de redacción.

Hace muchos años que la contratación inmobiliaria abandonó el molde paritario y es común la contratación por adhesión y/o de consumo. Nos ocupamos en detalle de eso, a la luz del Código Civil y Comercial y de la normativa específica.

Esta obra está dirigida a los noveles abogados, a los estudiantes avanzados de Derecho y a aquellos que necesiten actualizarse en temas imprescindibles para la redacción e interpretación de los modernos contratos, así como para una adecuada defensa judicial en cuestiones de índole contractual.

El libro está dividido en dos partes. En la primera abordamos la problemática de la llamada Parte General de los Contratos y, además, las técnicas de redacción contractual, un tema muchas veces "olvidado" en las aulas universitarias. Nos proponemos brindar algunas herramientas o técnicas para que el colega pueda redactar un contrato "desde cero", comenzando por la entrevista con el cliente.

Junto con las técnicas de redacción, es necesario contar con herramientas de Teoría General de los Contratos. Por eso, como dijimos, en esta parte también nos ocupamos de esos temas, procurando mostrarle al abogado

no especialista en la materia las similitudes y diferencias entre el Código Civil y Comercial (CCC) y los Código Civil y de Comercio, que ya conocemos.

Los temas de Parte General están lejos de ser meras cuestiones académicas y son de aplicación diaria (aunque muchas veces en forma casi "inconsciente") en el ejercicio profesional de los que se dedican a la materia contractual.

En la segunda parte, denominada "PARTE ESPECIAL–CONTRATOS INMOBILIARIOS", analizamos una serie de contratos de uso habitual en los negocios inmobiliarios, tales como el boleto de compraventa, la cesión de boleto, la cesión de derechos posesorios, la cesión de derechos hereditarios, la locación, la donación y el fideicomiso.

En las siguientes páginas el lector observará que no abundan las citas doctrinarias directas. Como en todos nuestros libros, preferimos enfocarnos a mostrar la opinión de los jueces a través de sus sentencias y dejamos que sean estos quienes nos muestren la doctrina que consultan.

Es nuestro deseo que este libro sea una herramienta útil tanto para estudiantes de Derecho, noveles abogados y colegas que, luego de años de trabajar en otras áreas, ahora buscan insertarse profesionalmente en el ámbito del Derecho de los Contratos.

Jorge Oscar Rossi