



**PLANIFICACIÓN DE LA ASIGNATURA 2024**

**ESPACIO CURRICULAR:** Contratos

**CARRERA:** Tecnicatura Universitaria en Administración de Edificios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios

**Resolución Aprobatoria:** 27/2022 C.S.

**EQUIPO DOCENTE**

Dra Beatriz Della Savia - a cargo –  
Abog. Santiago Rauek  
Abog. Nicolás Chichuala  
Tutora: Abog Eugenia Rodriguez

**AÑO ACADÉMICO:** 2024

**ÁREA A LA QUE PERTENECE:** Formación Específica

**AÑO EN QUE SE CURSA:** Segundo Año

**REGIMEN:** Cuatrimestral

**FORMATO DEL ESPACIO CURRICULAR:** Curso-Taller

**CARÁCTER:** Obligatoria

**CARGA HORARIA TOTAL:** 60 Horas

**CARGA HORARIA SEMANALES:** 4 Horas

**CORRELATIVAS PARA CURSAR:** Aprobadas todas las asignaturas del primer semestre del primer año.

**CORRELATIVAS PARA CURSAR:** Aprobadas todas las asignaturas del segundo semestre del primer año.

**CORRELATIVAS PARA RENDIR:** Obligaciones, Familia y Sucesiones

**ENCUADRE TEÓRICO DE LA PROPUESTA:**

El encuadre teórico de la asignatura se enmarca en los objetivos detallados en la visión y misión de la UNCuyo contemplados en el Plan Estratégico 2030. Entendida la educación como derecho humano, la propuesta busca contribuir a la construcción de ciudadanía y la formación integral de profesionales, para participen con su labor al logro de una sociedad justa, que facilite la inclusión social, la igualdad de oportunidades, la integración en la diversidad y el respeto por las identidades culturales.

El punto de partida de la propuesta es, desde el cuadrante filosófico – epistemológico, la concepción multidimensional del Derecho, entendido como un fenómeno que forma parte de la vida social. Por ello debe entenderse al fenómeno jurídico en todas sus dimensiones, con especial referencia a la realidad social y a los principios y valores jurídicos.

En tal sentido, destacamos que dado el alcance del título Técnico Universitario en Administración de Edificios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, esto es:

Administrar de manera eficiente el consorcio de edificios y conjuntos inmobiliarios, cumpliendo sus funciones de acuerdo con lo que establece la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios;

Intervenir en el asesoramiento a consorcistas ante situaciones de conflictos, procurando la resolución alternativa de los mismos; Ejercer la representación legal del consorcio; Participar y colaborar en la implementación de programas de mantenimiento edilicio y mejoras urbanas; Manejar en forma eficiente las herramientas tecnológicas propias de la administración de consorcio; Aplicar las instrucciones emanadas de los profesionales de las ciencias económicas y jurídicas para garantizar el adecuado desenvolvimiento del consorcio.

El Técnico Universitario en Administración de Edificios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, deberá desarrollar las siguientes competencias:

Mediar para la resolución de conflictos entre copropietarios.

Articular en el ejercicio de las tareas de administrador como integrador social e interpersonal.

Conducir una organización compuesta por copropietarios, ocupantes y usuarios que tienen como fin



común el uso satisfactorio de un edificio o conjunto inmobiliario.

Gestionar la dimensión financiera, respetando el marco normativo y las particularidades del emprendimiento.

Interpretar los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, a fin de respetar y hacer respetar la función social y ecológica de la propiedad para lo cual ajusta su administración a lo dispuesto en la normativa vigente. Evaluar alternativas para la mejor prestación de los servicios de mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales. Conocer las especificaciones de la construcción y salubridad del edificio. Administrar proyectos de mejora en el ámbito de su competencia.

Fortalecer los vínculos entre los copropietarios con las organizaciones sociales y culturales del entorno. El dominio de las competencias requeridas por el Plan de Estudios, van más allá de la mera memorización de información o conceptos. Por ello, frente a la mutabilidad de los fenómenos sociales, de los cuales el Derecho tiene que dar una respuesta y que sea pronta en el tiempo. De tal forma, tanto el proceso de enseñanza como el de la evaluación de los estudiantes, se impone en el marco de un proceso orientado al logro de las competencias proyectadas en el plan de estudios.

La propuesta pedagógica requiere para el logro de las competencias esperables, un abordaje con visión interdisciplinaria, para ello es fundamental recuperar los aprendizajes previos de los estudiantes y articularlos con los que se esperan para el ciclo de formación específica.

Desde el punto de vista estrictamente disciplinar, la enseñanza del derecho no puede estar alejada de la práctica de este, por ello, los contenidos teóricos deben ser mediados y aplicados en la resolución de problemáticas reales vinculadas al perfil profesional del egresado. Esto implica una formación donde el estudiante debe aplicar los conceptos teóricos aprendidos a las diferentes situaciones que se le pueden plantear, analizando desde su formación, el marco de posibilidades de soluciones jurídicas, siempre propugnando la solución más justa, menos litigiosa, actuando siempre con estricta ética profesional.

#### **OBJETIVOS GENERALES:**

- 1 Incorporar el lenguaje técnico jurídico necesario para el adecuado uso de los Contratos vinculados al perfil profesional y que son pertinentes para el desempeño de la misma.
- 2 Aplicar los conocimientos jurídicos en materia de contratos a las diversas situaciones jurídicas que se puedan presentar en el desempeño de su actividad profesional.
- 3 Orientar y encausar la resolución de conflictos sociales vinculados al ejercicio profesional, con espíritu crítico en el marco normativo vigente.

#### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

1. Promover en el estudiantado el espíritu crítico y la resolución de problemas desde la faz interdisciplinaria.
2. Articular con el resto de los espacios curriculares del cuatrimestre el desarrollo de las competencias académicas en el estudiantado, y sobre la interrelación de contenidos con cada uno de éstos, a efectos de brindar una mirada más amplia a los distintos institutos del Derecho Civil, en consonancia con los Contenidos Mínimos de la asignatura.
3. Comprender la complejidad del contenido y alcance de las problemáticas contractuales como foco de conflicto social y de convivencia.
4. Brindar las herramientas teóricas, prácticas y discursivas para la construcción del proceso del conocimiento y análisis de los conflictos contractuales con impacto en la convivencia humana.
5. Profundizar el proceso de Incorporación de las tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) en el proceso de construcción del conocimiento.

#### **EXPECTATIVAS DE LOGRO**

1. Ampliar y mejorar el lenguaje, advirtiendo la importancia del uso preciso del lenguaje jurídico.



2. Procurar una visión integral del derecho, como instrumento para la resolución de conflictos sociales.
3. Reconocimiento de los conceptos jurídicos fundamentales vinculados a la asignatura, y su relación e importancia con las situaciones que se presentan en la vida cotidiana.
4. Comprensión de la realidad social como ámbito democrático orientado a la convivencia respetuosa, solidaria, participativa en forma activa y autónoma.

### **METODOLOGIA DE ENSEÑANZA APRENDIZAJE**

1. Clases teóricas presenciales y/o en modalidad presencial sincrónica.
2. Las clases tendrán formato teórico práctico, en que se analizarán situaciones problemáticas con metodología de análisis de casos. El objetivo del método a implementar es la mediación del texto base sugerido para el estudio y la vinculación de los temas con la jurisprudencia y experiencia laboral esperable en función al perfil profesional del egresado.
3. Se prevé también, la utilización de plataforma en forma asincrónica mediante la implementación de variadas actividades pedagógicas, tales como la de aula invertida, etc., a efectos de afianzar los aprendizajes programados para la asignatura.

### **PROGRAMA DE ESTUDIO**

#### **UNIDAD I**

1. **Compraventa.** Concepto. Caracteres. Diferenciación con la Permuta. Elementos esenciales. Capacidad. La cosa: la regla; reglas generales, reglas específicas para las cosas ciertas, cosas futuras, cosas ajenas; El precio: requisitos; Obligaciones del Vendedor y del Comprador. Cláusulas que pueden incorporarse al contrato.
2. **Boleto de Compraventa inmobiliaria.** Vinculación con la Compraventa Inmobiliaria. Efectos frente a terceros. Vinculación y solución jurídica entre el adquirente o comprador de inmueble con boleto de compraventa y terceros acreedores del vendedor: distintas situaciones.
3. **Suministro.** Concepto: Finalidades. Caracteres y Distinción de la compraventa. Duración del Contrato. Suspensión y Extinción.

#### **UNIDAD II**

1. **Locación.** Concepto, partes en el contrato. Elementos del Contrato. El contrato de locación de cosas y los derechos reales: continuación de la locación y oponibilidad a personas que no fueron los contratantes originarios. Consentimiento en la locación de cosas y capacidad para convenir contrato de locación. Objeto y destino de la locación de cosas. Forma y Prueba del contrato. Precio de la locación. El tiempo: plazos mínimos y máximos. Obligaciones del locador y del locatario o inquilino. Conclusión de la locación. Efectos de la extinción.
2. **Mandato.** Concepto. Vinculación y diferencias con la Representación; Caracteres. Obligaciones del mandatario y del mandante. Sustitución del mandato. Extinción del mandato. Revocación. Renuncia. Muerte o incapacidad del mandatario y el mandante. Rendición de cuentas.
3. **Aplicación de las disposiciones del mandato al administrador del consorcio en su carácter de representante legal.**

#### **UNIDAD III**

1. **Fideicomiso.** Preliminares o introducción. Dominio Fiduciario: concepto y evolución.



Contrato de fideicomiso: concepto. Sujetos implicados. Relaciones jurídicas nacidas del fideicomiso. Patrimonio separado. Requisitos para la transmisión de las cosas que integran el patrimonio separado. Naturaleza jurídica del fideicomiso: responsabilidad por daños causados por las cosas fideicomitidas.

2. **Fideicomiso inmobiliario.** Características distintivas. Situaciones particulares: a) Sujetos: Desarrollador, fiduciario, fiduciante fundador, fiduciante beneficiario, fiduciante adherente, auditores; b) Patrimonio de afectación; c) Especificaciones del contrato; d) Forma del contrato; e) Dominio Fiduciario; f) Clases: Fideicomiso de construcción al costo, Fideicomiso a precio fijo, Fideicomiso de costo concertado. f) Reclamos por mala administración. g) Amplitud de la autonomía contractual para regularlo.
3. **Comodato.** Concepto. Caracteres. Obligaciones del comodatario. Restitución anticipada. Obligaciones del comodante. Extinción.

#### **UNIDAD IV**

1. **Contrato de Obra y Contrato de Servicios:** Metodología. Ámbito de aplicación. Importancia. Diferencia entre el contrato de obra y el de servicios. Regulación del Código Civil y Comercial: Normativa Relevante, Distinción entre el contrato de servicios y contrato de trabajo dependiente. Distinción entre contrato de obra y el de servicios.
2. Contratos de servicios profesionales. Servicios continuados.
3. Disposiciones especiales sobre el contrato de obra: sistemas de contratación de obra; modificaciones al proyecto de obra; efectos de la recepción y aceptación de la obra, recepción provisoria y definitiva; vicios aparentes y vicios ocultos; vicios que causan ruina en obras destinadas a larga duración.

### **PROGRAMA DE EXAMEN**

#### **UNIDAD I**

1. **Compraventa.** Concepto. Caracteres. Diferenciación con la Permuta. Elementos esenciales. Capacidad. La cosa: la regla; reglas generales, reglas específicas para las cosas ciertas, cosas futuras, cosas ajenas; El precio: requisitos; Obligaciones del Vendedor y del Comprador. Cláusulas que pueden incorporarse al contrato.
2. **Boleto de Compraventa inmobiliaria.** Vinculación con la Compraventa Inmobiliaria. Efectos frente a terceros. Vinculación y solución jurídica entre el adquirente o comprador de inmueble con boleto de compraventa y terceros acreedores del vendedor: distintas situaciones.
3. **Suministro.** Concepto: Finalidades. Caracteres y Distinción de la compraventa. Duración del Contrato. Suspensión y Extinción.

#### **UNIDAD II**

1. **Locación.** Concepto, partes en el contrato. Elementos del Contrato. El contrato de locación de cosas y los derechos reales: continuación de la locación y oponibilidad a personas que no fueron los contratantes originarios. Consentimiento en la locación de cosas y capacidad para convenir contrato de locación. Objeto y destino de la locación de cosas. Forma y Prueba del contrato. Precio de la locación. El tiempo: plazos mínimos y máximos. Obligaciones del locador y del locatario o inquilino. Conclusión de la locación. Efectos de la extinción.



2. **Mandato.** Concepto. Vinculación y diferencias con la Representación; Caracteres. Obligaciones del mandatario y del mandante. Sustitución del mandato. Extinción del mandato. Revocación. Renuncia. Muerte o incapacidad del mandatario y el mandante. Rendición de cuentas.
3. **Aplicación de las disposiciones del mandato al administrador de conjuntos inmobiliarios.**

### UNIDAD III

1. **Fideicomiso.** Preliminares o introducción. Dominio Fiduciario: concepto y evolución. Contrato de fideicomiso: concepto. Sujetos implicados. Relaciones jurídicas nacidas del fideicomiso. Patrimonio separado. Requisitos para la transmisión de las cosas que integran el patrimonio separado. Naturaleza jurídica del fideicomiso: responsabilidad por daños acusados por las cosas fideicomitidas.
2. **Fideicomiso inmobiliario.** Características distintivas. Situaciones particulares: a) Sujetos: Desarrollador, fiduciario, fiduciante fundador, fiduciante beneficiario, fiduciante adherente, auditores; b) Patrimonio de afectación; c) Especificaciones del contrato; d) Forma del contrato; e) Dominio Fiduciario; f) Clases: Fideicomiso de construcción al costo, Fideicomiso a precio fijo, Fideicomiso de costo concertado. f) Reclamos por mala administración. g) Amplitud de la autonomía contractual para regularlo.
3. **Comodato.** Concepto. Caracteres. Obligaciones del comodatario. Restitución anticipada. Obligaciones del comodante. Extinción.

### UNIDAD IV

1. **Contrato de Obra y Contrato de Servicios:** Metodología. Ámbito de aplicación. Importancia. Diferencia entre el contrato de obra y el de servicios. Regulación del Código Civil y Comercial: Normativa Relevante, Distinción entre el contrato de servicios y contrato de trabajo dependiente. Distinción entre contrato de obra y el de servicios.
2. Contratos de servicios profesionales. Servicios continuados.
3. Disposiciones especiales sobre el contrato de obra: sistemas de contratación de obra; modificaciones al proyecto de obra; efectos de la recepción y aceptación de la obra, recepción provisoria y definitiva; vicios aparentes y vicios ocultos; vicios que causan ruina en obras destinadas a larga duración.



**BIBLIOGRAFÍA GENERAL**

1. Manual de Derecho Privado, Tomo III, Aída Kemelmajer de Carlucci, Mauricio Boretto, Ed. Rubinzal – Culzoni, 2018.
2. ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL, "Revista de Gestión de Consorcios", Ed. Digital AIERH, ISSN 0329-479X, Buenos Aires, Publicación Bimestral.  
<https://www.aierh.org.ar/la-revista/>

**BIBLIOGRAFÍA ESPECÍFICA**

Material proporcionado y/o elaborado por cada docente que se subirá al aula.



## EVALUACION

### PROPUESTA ALTERNATIVA DE REGULARIDAD Y PROMOCIÓN

En el marco de la Ordenanza N° 108/2010 sobre las pautas de la evaluación y la acreditación en la UNCuyo y sobre la base de la normativa de la FD Ordenanza N° 02/2017- C.D se les presenta a los /las estudiantes una propuesta alternativa para aprobar y acreditar este espacio curricular, que consiste en:

**Evaluación continua y seguimiento de cada estudiante.** El programa tiene 4 unidades temáticas y por ello, proponemos a los/las estudiantes evaluarlos de la siguiente forma a efectos de obtener la regularidad:

1.- Por cada unidad temática del programa a los estudiantes se les presentarán en aula virtual una o más actividades asincrónicas por semana, más la actividad taller de los días miércoles.

Para obtener la regularidad cada estudiante por unidad temática del programa, deberá: a) aprobar por unidad del programa, como mínimo dos de las actividades asincrónicas que se pondrán a disposición semanalmente en el aula virtual: b) y participar con asistencia, como mínimo, a dos actividades taller de los días miércoles por unidad; en estas actividades **se evaluará la participación activa de/la estudiante en clase.**

Tales actividades otorgarán a cada estudiante 2 PUNTOS, un punto por el a) y otro por el b)

2.- Una evaluación asincrónica por unidad temática del programa, a realizarse en aula virtual, una semana después de finalizado el dictado de cada unidad, según se detalla en la planificación didáctica.

**La promoción de la materia se obtendrá:** la suma de puntaje en ambas instancias (1 y 2) debe ser igual o superior a 6 (seis).

**Recuperatorio:** se propone una evaluación integradora al final del cursado, para que el/la estudiante pueda recuperar una sola de las evaluaciones que hubiera desaprobado o no hubiera podido realizar en la instancia programada al efecto.

### Requisitos

En el marco de la Ordenanza N° 108/2010 sobre las pautas de la evaluación y la acreditación en la UNCuyo y sobre la base de la normativa de la FD Ordenanza N° 02/2017- C.D los/las estudiantes para aprobar y acreditar este espacio curricular deben cumplimentar los siguientes requisitos:

### Promociona

Aprobará la asignatura mediante promoción sin examen final el estudiante que rinda los TRES (3) exámenes parciales, obteniendo un mínimo de SEIS (6) puntos en cada uno de ellos. La nota final resultará del promedio de las calificaciones obtenidas. Existirá una instancia recuperatoria para aquellos estudiantes que hayan obtenido, en UNO (1) de los parciales, una nota menor a SEIS (6).

### Regulariza

Se considerará alumno regular aquel que, no habiendo alcanzado la promoción, rinda al menos dos (2) de los tres (3) exámenes parciales y obtenga un promedio mínimo de SEIS (6) puntos.

### Alumno libre

Serán admitidos en condición de alumnos libres aquellos que lo soliciten al momento de la inscripción o reinscripción en el espacio curricular de que se trate, siempre y cuando cumpla con las correlatividades para rendir que correspondan. También serán considerados alumnos libres, aquellos estudiantes que, habiendo cursado el espacio curricular, no alcancen el puntaje mínimo para ser regulares.

### Examen final

El **estudiante regular** tendrá derecho a rendir el examen final del espacio curricular con un programa reducido en contenidos, en un VEINTE POR CIENTO (20%) aproximadamente, respecto del programa de estudio. En cuanto al procedimiento a seguir en el examen final oral, se darán las siguientes opciones, a elección del estudiante: selección de bolilla o selección de tema.



El **estudiante libre** deberá rendir el examen final con el programa de estudios del espacio curricular. Deberá rendir un examen escrito de manera previa a la evaluación oral.

**PARCIALES /Ver en la secuencia didáctica días de evaluación programados**

FECHA	TEMARIO
PRIMERO:	
SEGUNDO:	
TERCERO:	
RECUPERATORIO	

**TEMARIO EXAMEN FINAL ESTUDIANTES REGULARES**

--

**HORARIOS DE CONSULTA/Se confirmarán en aula virtual**

Dra. Beatriz Della Savia: Lunes 12 horas.  
Abog. Santiago Rauek  
Abog. Nicolás Chichahuala  
Tutora: Abog Eugenia Rodriguez