



**PLANIFICACIÓN DE LA ASIGNATURA 2024**

**ESPACIO CURRICULAR:** Comercio Vinculado a la Administración Edilicia

**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 Chichahuala

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 RENDIR:** Aprobada Introducciones contables II

**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 institutos jurídicos fundamentales de Contratos y que son pertinentes para el desempeño de la actividad profesional según perfil del egresado.
- 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. Definición legal de Contrato.
2. Referencias históricas: Teoría de la autonomía de la voluntad; de la autonomía de la voluntad en los códigos decimonónicos; protección de la parte débil de la contratación; el renacer de la autonomía de la voluntad; un nuevo ocaso de la autonomía de la voluntad; la autonomía de la interpretación económica del derecho.
3. Reglas Generales que informan el CCyC en materia contractual.
4. Los contratos negociados y los celebrados por adhesión a cláusulas generales.
5. Contratos de consumo. Punto de partida. Relación de consumo y concepto de consumidor. Contrato de consumo.  
Actividades Prácticas: Los estudiantes analizarán, debatirán y resolverán situaciones problemáticas vinculadas al perfil profesional, en que aplicarán los contenidos de la unidad.

#### **UNIDAD II**

1. Elementos de los contratos: Enumeración y caracteres. El consentimiento: oferta, aceptación, momento del perfeccionamiento, la minuta. Capacidad. Objeto: concepto, requisitos. Causa: concepto, acepciones y su naturaleza como elemento de los contratos. Forma: concepto; clasificación del contrato según su forma; Modificación del contrato.
2. Prueba de los contratos. Medios probatorios. Prueba en los contratos formales.
3. Efectos de los contratos. Efecto relativo: Partes, sucesor universal y particular, terceros. Incorporación de terceros al contrato. Contratación a nombre de terceros, Promesa del hecho del tercero; Estipulación a favor de tercero; Contrato para una persona designar.
4. Clasificación de los contratos: importancia. Criterios de Clasificación.  
Actividades Prácticas: Los estudiantes analizarán, debatirán y resolverán situaciones problemáticas vinculadas al perfil profesional, en que aplicarán los contenidos de la unidad.

#### **UNIDAD III**

1. Interpretación de los contratos: En qué consiste; Principio de conservación; Protección de la confianza y coherencia; Expresiones oscuras.
2. Vicisitudes del contrato posteriores a su celebración. Introducción. Rescisión, revocación y resolución. Frustración de la finalidad del contrato. Imprevisión. Señal o arras.
3. Contratos Conexos. Concepto. Funcionamiento de ambos elementos.



Actividades Prácticas: Los estudiantes analizarán, debatirán y resolverán situaciones problemáticas vinculadas al perfil profesional, en que aplicarán los contenidos de la unidad.

#### **UNIDAD IV**

1. Subcontrato.
2. Obligación de Saneamiento. Sujetos responsables; Alcance de la obligación de saneamiento; Responsabilidad por el saneamiento como elemento natural del contrato; Responsabilidad por saneamiento; Responsabilidad por Daños.
3. Teoría de la Representación: concepto; fuentes de la representación;
4. Relación entre la Representación y el mandato. Requisitos de la representación. Efectos de la representación. Prueba. Fin de la Representación.

Actividades Prácticas: Los estudiantes analizarán, debatirán y resolverán situaciones problemáticas vinculadas al perfil profesional, en que aplicarán los contenidos de la unidad.

### **PROGRAMA DE EXAMEN**

#### **UNIDAD I**

1. Definición legal de Contrato.
2. Teoría de la autonomía de la voluntad; protección de la parte débil de la contratación; el renacer de la autonomía de la voluntad; la autonomía de la interpretación económica del derecho.
3. Reglas Generales que informan el CCyC en materia contractual.
4. Los contratos negociados y los celebrados por adhesión a cláusulas generales.
5. Contratos de consumo. Relación de consumo y concepto de consumidor.

#### **UNIDAD II**

1. Elementos de los contratos: Enumeración y caracteres. El consentimiento: oferta, aceptación, momento del perfeccionamiento, la minuta. Objeto: concepto, requisitos. Causa: concepto, acepciones y su naturaleza como elemento de los contratos. Forma: concepto; clasificación del contrato según su forma;
2. Prueba de los contratos. Medios probatorios. Prueba en los contratos formales.
3. Efectos de los contratos. Efecto relativo: Partes, sucesor universal y particular, terceros. Incorporación de terceros al contrato.
4. Clasificación de los contratos: importancia. Criterios de Clasificación.

#### **UNIDAD III**

4. Interpretación de los contratos: En qué consiste; Principio de conservación; Protección de la confianza y coherencia; Expresiones oscuras.
5. Vicisitudes del contrato posteriores a su celebración. Introducción. Rescisión, revocación y resolución. Frustración de la finalidad del contrato. Imprevisión. Señal o arras.
6. Contratos Conexos. Concepto. Funcionamiento de ambos elementos.



#### **UNIDAD IV**

1. Subcontrato.
2. Obligación de Saneamiento. Sujetos responsables; Alcance de la obligación de saneamiento; Responsabilidad por el saneamiento como elemento natural del contrato;
3. Teoría de la Representación: concepto; fuentes de la representación;
4. Relación entre la Representación y el mandato. Requisitos de la representación. Efectos de la representación. Prueba. Fin de la Representación.

#### **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**

FECHA	TEMARIO
PRIMERO:	
SEGUNDO:	
TERCERO:	
RECUPERATORIO	

**TEMARIO EXAMEN FINAL ESTUDIANTES REGULARES**

--

**HORARIOS DE CONSULTA**

--