



PLANIFICACIÓN AÑO ACADÉMICO 2024

ESPACIO CURRICULAR: PROPIEDAD HORIZONTAL

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

Ordenanza aprobatoria: 27/2022

EQUIPO DOCENTE

Dra. Irene P. Pujol Zizzias

Abog. Esp. Martín O. Santi Coria y Abog. Emilia Naman

Tutores adscriptos: Yamila Abraham y Facundo García Aguado

AÑO ACADÉMICO: 2024

ÁREA A LA QUE PERTENECE: Campo de Formación Específica

AÑO EN QUE SE CURSA: Segundo año

REGIMEN: Cuatrimestral

FORMATO DEL ESPACIO CURRICULAR: Curso - taller

CARACTER: Obligatoria

CARGA HORARIA TOTAL: 70 horas

CARGA HORARIA SEMANAL: 5 horas

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

CORRELATIVAS PARA RENDIR: Estructura Edilicia; Derechos Reales y Registral

ENCUADRE TEÓRICO DE LA PROPUESTA

El espacio curricular optativo "*Propiedad horizontal*", se encuentra en el campo de la formación específica, que tiene por objetivo desarrollar el corpus teórico y las actividades prácticas, todo bajo modalidad de curso-taller con tratamiento de casos y simulaciones de situaciones que se suscitan tanto en el armado de un emprendimiento inmobiliario en propiedad horizontal como durante la vida del mismo. Se analizan con juicio crítico y desde la práctica del administrador del Consorcio, normas jurídicas, doctrina, jurisprudencia y la realidad social. Todo lo que permite comprender la problemática abordada, sus implicancias e impacto. Se trabaja con los instrumentos que debe analizar, interpretar, aplicar y expedir el administrador y los procedimientos que debe seguir en el caso de infracciones. Se analizan las sus facultades y obligaciones y responsabilidades del administrador, como del resto de los órganos del consorcio, el funcionamiento de los subconsorcios y la importancia de las normas que tienden a proteger al consumidor inmobiliario cuando se gesta el emprendimiento y se comercializan unidades.

Desde la concepción pedagógica didáctica el estudiante asume un rol activo en el aprendizaje, protagonista principal que resulta acompañado y guiado por el docente, que media este proceso. En este formato taller el docente promueve la construcción del conocimiento a partir de experiencias vivenciales o concretas de la realidad.

Para estudiar y aprobar el tema, es necesario entender que es un acto jurídico, los instrumentos, que se entiende por persona jurídica, conocer los contratos que dan lugar al nacimiento del derecho de propiedad horizontal en especial: el fideicomiso y el contrato de compraventa, y los derechos reales.

OBJETIVOS GENERALES

- Conocer los principios generales y las normas relativas a la propiedad horizontal.
- Comprender la terminología básica de la materia.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Comprender críticamente el derecho positivo desde una mirada comprometida con los principios y valores éticos-jurídicos fundantes.
- Evaluar situaciones jurídicas para una toma de decisiones basada en el dominio del conocimiento jurídico, la ética profesional y la responsabilidad social.
- Dominar herramientas lingüísticas y comunicacionales tanto orales como escritas propias de los procedimientos jurídicos.
- Asumir un compromiso y responsabilidad desde el ejercicio profesional de la administración de consorcios con los consumidores inmobiliarios, el medio ambiente y el ordenamiento territorial.
- Aplicar las normas respectivas a los casos concretos con juicio crítico.

COMPETENCIAS: Que el estudiante:

- Aprenda significativamente la materia, con especial referencia a la realidad social y a los principios y valores éticos y jurídicos.
- Reconozca necesidades sociales en relación con la temática abordada.
- Integre saberes que se relacionan con la materia y comprenda la importancia de la interdisciplinariedad y la riqueza del trabajo en equipo.
- Encuentre alternativas de acción frente a una problemática dada.
- Tome decisiones frente a distintas situaciones que se suscitan en estos emprendimientos, poniéndose en "situación de" administrador a través de un entrenamiento experiencial para la acción profesional.
- Participe en equipos interdisciplinarios para el armado básico de este tipo de emprendimientos inmobiliarios de acuerdo a la normativa aplicable y los intereses de los involucrados, teniendo en cuenta, los principios y valores en juego, el impacto ambiental, como así las necesidades sociales y la protección del consumidor inmobiliario.

METODOLOGÍA DE ENSEÑANZA APRENDIZAJE

Con relación a la enseñanza aprendizaje, se parte de una nueva mirada y perspectiva sobre lo jurídico y el derecho, que busca la comprensión de la experiencia jurídica, y no tan sólo el saber normativo. La propuesta en este sentido tiene un enfoque multidisciplinar que enriquece la enseñanza y el aprendizaje.

En este sentido, resulta necesario suministrar también criterios epistemológicos y prácticos para el abordaje sustancial de las distintas realidades relacionadas con la administración de los edificios o emprendimientos sometidos al régimen de propiedad horizontal. De esta manera se intenta lograr una comprensión y análisis



crítico del sistema jurídico relativo a la materia abordada y el reconocimiento de la interrelación e incidencia entre todos los campos del conocimiento.

Desde un formato de asignatura como curso-taller, se proponen distintas actividades, donde el estudiantado pueda aplicar los conocimientos adquiridos y una serie de instancias en el cual la relación entre teoría adquirida y la práctica sea permanente. Se pretende que el estudiantado entienda y adquiera las competencias necesarias para abordar las distintas problemáticas que suelen suscitarse en torno a la propiedad horizontal.

Atendiendo a la importancia de la asignatura en la formación de estos administradores, se pretende aportar al estudiante la posibilidad de poder identificar, poner en discusión, problematizar y facilitar la práctica desde distintas dimensiones. Por tal razón, se consideró pertinente abordar una línea de trabajo con una secuencia práctica-teoría-metacognitiva materializada en **encuentros presenciales y asincrónicos** acompañados por **prácticas de aprendizaje**.

Durante las clases presenciales, se trabajarán los contenidos de cada unidad con sus ejes formativos como organizadores para de esta manera promover instancias de reconstrucción y escritura a efectos de iniciar y sostener el espiral reflexivo.

Como momento final, la experiencia de la reflexividad de cada tópico de debate deberá redundar en una actividad metacognitiva. La explicitación de ese saber considerativo podrá ser expresado a partir de múltiples formatos presenciales o virtuales y para que el estudiante adquiera las competencias necesarias para ejercer como administrador de estos emprendimientos, se abordarán los temas utilizando: técnicas del caso, del problema, de roles, problematizaciones, debates, exposiciones, proyectos, etc; que permitan dar cuenta del proceso analítico sintético realizado y, por ende, del desarrollo de habilidades y capacidades propias y transversales a la asignatura.

PROGRAMA DE ESTUDIO

UNIDAD I. DISPOSICIONES GENERALES. SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Introducciones a la propiedad horizontal (art. 2037). Estado de Propiedad Horizontal: Constitución, legitimados (art. 2038). Efectos. Asiento registral, submatriculación. Reglamento de propiedad horizontal. Forma. Contenido (art 2056). Naturaleza jurídica. Reglamento interno.
2. Extinción del sistema o estado de propiedad horizontal: supuestos y régimen.

UNIDAD II. EL DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

1. El derecho de propiedad horizontal. Concepto. Objeto: unidad funcional (art. 2039). Cosas y partes comunes (art. 2040). Cosas y partes necesariamente comunes (art. 2041). Cosas y partes no indispensables (art. 2042). Cosas y partes propias (art. 2043).
2. Facultades y obligaciones de los propietarios (art. 2045). Disposición material. Uso y goce. Espacios comunes de uso exclusivo. Obligaciones (art. 2046). Prohibiciones (art. 2047). Infracciones: procedimiento frente a las mismas (art. 2069).
3. Modificaciones en cosas y partes comunes, distintas clases de mejoras y mayorías (art. 2051 al 2053). Análisis jurisprudencial. Reparaciones urgentes (art. 2054). Grave deterioro o destrucción del edificio (art. 2055)

UNIDAD III. CONSORCIO

1. Consorcio. Concepto y miembros (art. 2044). Personalidad. Nacimiento. Extinción.
2. Órganos: Administrador: Normas aplicables. Representación legal. Designación y remoción. Derechos y obligaciones; Asambleas: régimen; Consejo de propietarios: Concepto. Designación. Atribuciones. Régimen.
3. Subconsorcios (art. 2068): Requisitos de constitución. Responsabilidad. Régimen. Expensas.



UNIDAD IV. EXPENSAS

1. Conceptualización. Naturaleza (art. 2049). Clases. Proporcionalidad. Imputación a determinados gastos por uso.
2. Certificado de expensas (art. 2048). Requisitos para el cobro (art. 243 CPCCyT de Mendoza). Defensas (art 2049). Intereses. Renuncia al uso y goce de bienes y servicios comunes. Abandono. Responsabilidad del adquirente. Suspensión del cumplimiento, compensación. Otras defensas procedentes. Obligados al pago de expensas (art. 2050)

UNIDAD V. PREHORIZONTALIDAD

1. Antecedentes, ley 19.724. El caso de CABA: decreto 962/2018.
2. Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal (art. 2070). Seguro obligatorio (art. 2071). Exclusiones (art. 2072). Res. 10/20 de ATM (art. 19 a 22).

PROGRAMA DE EXAMEN

UNIDAD I. DISPOSICIONES GENERALES. SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Introducciones a la propiedad horizontal (art. 2037). Constitución del estado, legitimados (art. 2038).
2. Efectos. Asiento registral, submatriculación. Reglamentos de propiedad horizontal. Forma. Contenido (art 2056).

UNIDAD II. EL DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

1. El derecho de propiedad horizontal. Concepto. Objeto: unidad funcional (art. 2039). Cosas y partes comunes (art. 2040). Cosas y partes necesariamente comunes (art. 2041). Cosas y partes no indispensables (art. 2042). Cosas y partes propias (art. 2043).
2. Facultades y obligaciones de los propietarios (art. 2045). Disposición material. Uso y goce. Espacios comunes de uso exclusivo. Obligaciones (art. 2046). Prohibiciones (art. 2047). Infracciones: procedimiento frente a las mismas (art. 2069).
3. Modificaciones en cosas y partes comunes, distintas clases de mejoras y mayorías (art. 2051 al 2053). Análisis jurisprudencial. Reparaciones urgentes (art. 2054). Grave deterioro o destrucción del edificio (art. 2055)

UNIDAD III. CONSORCIO

1. Consorcio. Concepto y miembros (art. 2044). Personalidad. Nacimiento. Extinción.
2. Órganos: Administrador: Normas aplicables. Representación legal. Designación y remoción. Derechos y obligaciones; Asambleas: régimen; Consejo de propietarios: Concepto. Designación. Atribuciones. Régimen.
3. Subconsorcios (art. 2068): Requisitos de constitución. Responsabilidad. Régimen. Expensas.

UNIDAD IV. EXPENSAS

1. Conceptualización. Transferencia de unidades con deuda (art. 2049). Clases. Proporcionalidad. Imputación a determinados gastos por uso.
2. Certificado de expensas (art. 2048). Requisitos para el cobro (art. 243 CPCCyT de Mendoza). Defensas (art 2049). Intereses. Renuncia al uso y goce de bienes y servicios comunes. Abandono. Responsabilidad del adquirente. Suspensión del cumplimiento, compensación. Otras defensas procedentes. Obligados al pago de expensas (art. 2050)

UNIDAD V. PREHORIZONTALIDAD

1. Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal (art. 2070). Seguro obligatorio (art. 2071). Exclusiones (art. 2072).

BIBLIOGRAFIA



GENERAL

HERRERA, Marisa. DE LA TORRE, Natalia (2023). Código Civil y Comercial de la Nación y leyes especiales comentado con perspectiva de género. Título V comentado por Irene Pujol Zizzias. Tomo 6. Ed. Del Sur. Bs. As., 2023, págs. 601-751.
KIPER, Claudio. Propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial. Editores del Sur. Bs. As., 2020.
GABAS, Alberto Anibal, Manual Teórico Práctico de propiedad horizontal. Hammurabi, Bs. As. 2011.

ESPECÍFICA

La bibliografía específica se indicará en cada clase que se utilice.

TRABAJOS PRACTICOS (Espacios curriculares no promocionales)

FECHA	TEMARIO
PRIMERO:	30/04/2024
SEGUNDO:	29/05/2024
TERCERO:	19/6/2024

TEMARIO EXAMEN FINAL ALUMNOS REGULARES

El estudiantado en condición regular podrá elegir cualquier tema del programa de examen para comenzar, expondrán por 5 minutos y luego se les podrá preguntar sobre todo el programa, mientras que el alumnado en condición libre podrá elegir cualquier tema del programa de estudio completo. El estudiantado en condición libre deberá ser examinado por escrito y oralmente. El escrito se aprueba con el 60%.
Por otro lado y bajo el sistema tradicional, el estudiantado en condición regular podrá optar por sacar dos unidades del bolillero y una unidad del mismo en el supuesto en que fueran libres y luego serán preguntados a programa abierto.

HORARIOS DE CONSULTA

Titular y otros integrantes: Lunes de 17.30 a 18.30