



**Universidad Siglo 21**

**Profesorado Universitario para el Nivel Secundario y Superior**

**Trabajo Final de Grado**

**Proyecto Didáctico Interdisciplinario**

**Línea Temática:** Inclusión y aulas heterogéneas - la innovación educativa

**Institución:** Universidad Siglo 21

**Título del trabajo:** El Rol del Corredor Inmobiliario en administración y gestión de un  
Consortio de propiedad horizontal

**Autor/a:** Ricardo Miguel Nicolás

**Legajo:** PUS00075

**D.N.I.:** 31.868.711

**Tutora:** Caudana, Natalia Inés

**Fecha:** Córdoba, Argentina, 18 de noviembre de 2024

## **Presentación de la institución elegida:**

### **Universidad Empresarial Siglo21**

La Universidad Siglo 21 es una institución sin fines de lucro, autorizada a funcionar mediante decreto de la Presidencia de la Nación N° 90/95.

Tras un riguroso proceso de evaluación interna y externa la Comisión Nacional de Evaluación y Acreditación Universitaria (CONEAU) recomienda al Ministerio de Educación de la Nación que le sea otorgada la plena autonomía mediante el decreto N°1598 del Poder Ejecutivo nacional, publicado en el Boletín Oficial el 17/11/04.

La Universidad Siglo 21 se constituyó como la primera universidad privada de Córdoba, y sexta del país, en conseguir esta categoría desde que se implementó, en 1996, este sistema de evaluación.

La gestión académica y la conducción de las carreras y programas están bajo la responsabilidad de áreas especializadas ya sea por disciplina o por formación en gestión educativa. Por su parte, la gestión administrativa adopta como estrategia un modelo de organización único, en el cual cada sector presta servicio a las diferentes modalidades de estudio, tanto de pregrado y grado como de posgrado.

La Universidad Siglo 21 admite estudiantes de toda raza, color, sexo, orientación sexual, religión, nacionalidad, ideología, capacidad física, edad, situación económica; y no admite discriminación alguna.

La única forma de selección que justifica es la que resulta de elegir a los y las mejores aspirantes sobre la base de sus merecimientos académicos y actitudes morales; y, basándose en los mismos valores, a los y las mejores docentes e investigadores.

De acuerdo con su Estatuto, la finalidad esencial y específica de la Universidad Siglo 21 es:

- a) Proporcionar formación científica, profesional, humanística y técnica en el más alto nivel.
- b) La investigación científica y el desarrollo del conocimiento humano, las artes y las ciencias teniendo como objetivo el perfeccionamiento humano integral.
- c) La extensión hacia la comunidad donde se desenvuelve, contribuyendo como actor social a mejorar permanentemente las condiciones de vida de la sociedad, extendiéndose a todo el territorio argentino.
- d) Contribuir a la preservación de la cultura nacional y al desarrollo de las actitudes y valores que requiere la formación de individuos responsables, con conciencia ética y solidaria, reflexiva, crítica, capaces de comprometer lo mejor

de sí en mejorar la calidad de vida, afianzar el respeto al medio ambiente, a las instituciones republicanas y a la vigencia del orden democrático.

- e) Propender al mejoramiento permanente de la calidad en la educación, en la investigación y en la extensión, autoevaluando y sometiendo a evaluación externa todas las instancias institucionales.

## MISIÓN

Formar líderes emprendedores que contribuyan a aumentar la eficiencia y competitividad de las organizaciones públicas y privadas donde se desempeñen. Líderes capaces de asumir posiciones de responsabilidad en la creación y distribución de la riqueza, con la aspiración última de que la región sea cada vez más desarrollada, ética, solidaria y equitativa.

Desarrollar alternativas para lograr un acceso masivo a la educación superior, manteniendo elevados niveles de excelencia.

Resolver, a través de institutos, programas y proyectos de investigación los problemas que la región le demande a la Universidad.

## VALORES

- LAICA  
La Universidad Siglo 21 es no confesional, admite estudiantes de todo tipo de creencia religiosa.
- DEMOCRÁTICA  
La Universidad Siglo 21 concibe al sistema democrático de gobierno en la sociedad como el más adecuado al desarrollo de los pueblos y al resguardo de las libertades individuales y los derechos humanos. En tal convicción, no admite en sus aulas ni en su personal ideologías fundamentalistas o terroristas que atenten contra el orden institucional mediante métodos antidemocráticos.
- TRASCENDENTE  
La Universidad Siglo 21 concibe su misión independiente de la coyuntura o de la realidad circunstancial del presente. Proyecta su función en el largo plazo trascendiendo los límites generacionales de sus fundadores y de sus autoridades ocasionales.

La estructura de la Universidad se encuentra establecida en el estatuto y pueden consultarse las autoridades vigentes en el sitio web institucional.

**📌 Selección de la/s carreras y materias de tu proyecto interdisciplinario:**

**Carrera:** Martillero, Corredor Público Y Corredor Inmobiliario

**Materias:** Derecho privado comercial – Administración y gestión inmobiliaria

## 📖 Fundamentación teórica:

El esquema de la clase incluye los siguientes fundamentos teóricos:

### 1. Objetivo – Problema

El objetivo es que los estudiantes comprendan y experimenten, a lo largo de ocho clases, el funcionamiento y administración de un consorcio de propietarios en el marco del derecho real de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios, como funcionan sus diversos órganos, el rol de la asamblea de propietarios, las responsabilidades de cada rol (propietarios, administrador, consejo). A su vez, que los estudiantes desarrollen habilidades de negociación, toma de decisiones, pensamiento crítico, creativo y resolución de conflictos.

Como mencionamos al principio de la presentación, nos encontramos con un aula heterogénea, ya que hay estudiantes de diversas edades y algunos trabajan en inmobiliarias – administraciones, por lo tanto, hay algunos que tienen mucha práctica profesional y foránea, mientras que otros, jamás trabajaron en el rubro, ni poseen conocidos ni familiares que puedan pedir ayuda para comprender los conceptos teóricos planteados.

Como docente de ambas materias, la misión es que ellos puedan trabajar en equipos mezclados, esto les va permitir desarrollar habilidades sociales, comunicación y desarrollar competencias.

### 2. Fundamentos Pedagógicos.

A lo largo de esta secuencia didáctica que durará ocho encuentros, el objetivo principal es que se trabaje sobre **Inclusión y aulas heterogéneas - la innovación educativa**.

El desarrollo de estas materias, nos permitirá profundizar en los siguientes conceptos:

Por un lado, debemos partir de la base, de que los estudiantes no poseen los mismos conocimientos y experiencia práctica sobre los contenidos a desarrollar, por lo tanto, se propone un desarrollo teórico de los conceptos básicos sobre el derecho de propiedad horizontal, del corredor inmobiliario y su faz práctica, ya que a lo largo del ejercicio de su profesión, los estudiantes deben tener la posibilidad de poder aplicar sus conocimientos y volcarlos a la práctica profesional.

Por otro lado, los temas elegidos se encuentran interconectados en suerte de red, ya que en la vida profesional, como futuros profesionales inmobiliarios, se van a enfrentar a situaciones en donde verán el cómo es un consorcio, su administración y el funcionamiento de sus diversos órganos, por lo tanto, deberán poseer las herramientas y los conocimientos suficientes, para abordarlo con la seriedad, ética y responsabilidad que suficiente y que la normativa legal exige.

La potencialidad que posee este proyecto de trayecto pedagógico, se funda esencialmente en que los estudiantes construyan su propio conocimiento a través de la participación activa en las clases, aplicando la teoría a situaciones reales.

Debemos traer a colación de que:

*“El enfoque constructivista, en su vertiente de corriente pedagógica, es una manera determinada de entender y explicar las formas en las que aprendemos. Los psicólogos que parten de este enfoque ponen énfasis en la figura del aprendiz como el agente que en última instancia es el motor de su propio aprendizaje” (González, 2021).”*

Esta secuencia persigue, la construcción y co-construcción del conocimiento, el estudiante en lugar de recibir pasivamente la información, construyen su conocimiento a través de la interacción con los demás participantes y con el entorno simulado. Este proceso se basa en los principios constructivistas propuestos por Jean Piaget y Lev Vygotsky, donde el aprendizaje es un proceso activo de construcción basado en experiencias previas y la interacción social.

A su vez, la presente propuesta educativa, tiene como base el trabajo Colaborativo, fomentando la cooperación y el trabajo en equipo, habilidades clave en la gestión de consorcios.

También, lo que se busca es el desarrollo de habilidades sociales y profesionales, a través de esta secuencia teóricas - prácticas, los estudiantes desarrollan habilidades esenciales como la negociación, la comunicación efectiva, la resolución de conflictos, y la toma de decisiones bajo presión. Estas habilidades son cruciales en la práctica profesional de los corredores inmobiliarios y martilleros, y son difíciles de enseñar mediante métodos tradicionales de enseñanza. El trabajo colaborativo y la interacción en el juego de roles permiten a los estudiantes practicar estas habilidades en un entorno seguro y controlado.

Por último, el rol como docente en esta dinámica es el de facilitador más que de instructor tradicional. En lugar de ser la fuente principal de información, el docente diseña y guía la experiencia de aprendizaje, creando un entorno donde los estudiantes

puedan experimentar y aplicar conceptos teóricos en un contexto simulado. Este enfoque se alinea con el constructivismo, el docente debe proporcionar andamiajes que permitan a los estudiantes construir su propio conocimiento.

### **3. Objetivos de aprendizaje (conceptuales, procedimentales y actitudinales)**

#### **Objetivos conceptuales:**

- Identificar los elementos teóricos esenciales de la propiedad horizontal y del corredor inmobiliario;
- Distinguir los sujetos en las relaciones consorciales y sus obligaciones.
- Analizar la regulación de agentes auxiliares de comercios en leyes especiales no derogadas. Reconocer el marco legal de su carrera profesional.

#### **Objetivos Procedimentales**

Los objetivos procedimentales se enfocan en el desarrollo de habilidades prácticas y el dominio de procedimientos específicos.

- Aplicar las normas legales pertinentes en situaciones simuladas de reuniones de consorcio o asambleas de propietarios y administración en general.
- Resolver conflictos simulados en el ámbito de la propiedad horizontal utilizando estrategias legales adecuadas.
- Desarrollar habilidades de negociación, toma de decisiones, pensamiento crítico, creativo, resolución de conflictos

#### **Objetivos Actitudinales**

- Fomentar una actitud de responsabilidad y compromiso con el cumplimiento de las normativas que regulan la propiedad horizontal.

### **4. Tiempo de duración del proyecto y justificación de la elección:**

Como se mencionó anteriormente, el tiempo de duración del presente proyecto didáctico será de ocho clases, en donde estudiaremos la faz teórica y práctica, del funcionamiento y administración de un consorcio de propietarios, como funcionan sus

diversos órganos, el rol de la asamblea de propietarios, las responsabilidades de cada rol (propietarios, administrador, consejo).

A su vez, nuestro objetivo principal es que los estudiantes desarrollen habilidades de negociación, toma de decisiones, pensamiento crítico, creativo, resolución de conflictos, para lograr así un aprendizaje significativo basado en competencias.

### **Materias:**

#### **Administración y Gestión Inmobiliaria**

##### **Unidad 3. Administración de consorcio en PH**

3.1 El derecho real de propiedad horizontal. Prehorizontalidad

3.1.1 Sujeción al régimen

3.2 Características de la propiedad horizontal

3.2.1 El reglamento de propiedad horizontal

3.2.2 Organismos que componen la Propiedad horizontal

3.2.3 Asambleas. Consejo de propietarios

3.2.4 El administrador del consorcio. Representante legal

3.2.5 Funciones y atribuciones

3.3. La organización administrativa

3.3.1 Gestión administrativa y contable. Gastos

3.4. La unidad funcional en el negocio inmobiliario

#### **Derecho Privado Comercial**

##### **Unidad 1: Derecho Comercial. Nociones. Autonomía**

1.1. El sujeto de las relaciones comerciales. La persona y la actividad comercial. La persona humana empresaria

1.2. Obligaciones de la persona dedicada a la actividad comercial: registro público. Libro de comercio. Contabilidad y estados contables

1.3. Agentes auxiliares de comercio. Leyes especiales no derogadas

1.4. Marco legal de martilleros, corredores públicos y corredores inmobiliarios

1.5. Prohibiciones impuestas a martilleros y corredores

1.6. Responsabilidad civil y responsabilidad penal

#### **5. Secuencia didáctica**

## **Clase 1: Introducción a la Propiedad Horizontal**

### **Objetivos:**

Entender el concepto general de la propiedad horizontal.

Explicar la normativa que regula la propiedad horizontal.

Diferenciar entre propiedad horizontal y otras formas de propiedad (individual, comunitaria, etc.).

### **Contenidos:**

Definición de propiedad horizontal.

Historia y evolución del concepto en el ámbito legal.

Beneficios y desafíos de vivir bajo este régimen.

Normas aplicables (referencias a la ley local o nacional).

Ejemplos de propiedades horizontales (departamentos, oficinas, centros comerciales).

### **Actividades:**

Análisis de casos: Presentar un caso donde los estudiantes deban identificar si se trata de una propiedad horizontal.

Discusión grupal: Ventajas y desventajas de vivir en una propiedad horizontal comparado con una propiedad privada.

Lectura crítica: Estudiar un fragmento de la ley y discutir su impacto en la administración de la propiedad horizontal.

### **Recurso Tecnológico a Utilizar:**

Videos explicativos: Usar plataformas como YouTube para mostrar videos introductorios sobre qué es la propiedad horizontal <https://www.youtube.com/watch?v=-bg9SyaEjvE&t=779s>

Presentación interactiva: Utilizar herramientas como Power Point para presentar la evolución histórica y normativa de la propiedad horizontal.

### **Inicio de la clase:**

En el inicio de la clase, y por ser la primera, comenzaré presentándome con nombre completo, profesión, especialidad y en que trabajo.

Luego, presentaré la materia y sus contenidos, para luego explicar y fundamentar la importancia de su estudio, y cómo esto impactará en su vida profesional.

Después de dicha introducción, haré preguntas al auditorio, de: ¿qué entiende cuando decimos propiedad horizontal? y ¿por qué creen ellos que deberían saber de esta temática?.

Más adelante, hablaré sobre:

- Definición de propiedad horizontal.
- Historia y evolución del concepto en el ámbito legal.
- Beneficios y desafíos de vivir bajo este régimen.
- Normas aplicables (referencias a la ley local o nacional).
- Ejemplos de propiedades horizontales (departamentos, oficinas, centros comerciales).
- Definir la propiedad horizontal y los conjuntos inmobiliarios.

Para el desarrollo de dichos conceptos, usaremos bibliografía y/o autores que estudian la temática en cuestión:

<https://docs.google.com/document/d/1jAlrqgl4ou15m12vPSZXvkGLVXr4ykYIJrPr3BgIh9Q/edit?usp=sharing>

A lo largo del todo recorrido didáctico, compartiremos un link de google drive a fin de que tengan a mano la presentación:

[https://docs.google.com/presentation/d/1tNjExLkeExnSSLoo-hpAZutY4T5wg\\_1c/edit?usp=sharing&oid=109652432701725773226&rtpof=true&sd=true](https://docs.google.com/presentation/d/1tNjExLkeExnSSLoo-hpAZutY4T5wg_1c/edit?usp=sharing&oid=109652432701725773226&rtpof=true&sd=true)

### **Desarrollo de las Actividades:**

#### **1.- Análisis de casos: Presentar un caso donde los estudiantes deban identificar si se trata de una propiedad horizontal.**

Caso Práctico: Residencial "La Vista"

El complejo "La Vista" es una comunidad cerrada situada en una zona urbana, que consta de tres torres de apartamentos y una serie de casas adosadas distribuidas en varios bloques. Cada torre tiene diez pisos, y en cada piso hay cinco apartamentos. Las casas están organizadas en hileras de cuatro unidades cada una.

Los propietarios de "La Vista" comparten varias áreas comunes, como una piscina, un gimnasio, jardines, un salón de eventos y un estacionamiento subterráneo. Todas estas áreas comunes son mantenidas por una administración centralizada, que se encarga de la seguridad, el mantenimiento y los servicios generales.

Los residentes están sujetos a un reglamento interno que establece las normas de convivencia, el uso de las áreas comunes y las obligaciones económicas de cada propietario para contribuir con los gastos de mantenimiento. Cada propietario tiene una cuota mensual basada en un coeficiente de participación, que se determina en función del tamaño de su unidad.

Además, en el reglamento se establece la figura de una asamblea de propietarios, donde se toman decisiones sobre el uso y la gestión de las áreas comunes, las cuotas de mantenimiento y cualquier otro asunto relevante para la comunidad.

Se utilizarán las siguientes preguntas para los estudiantes, a fin de que ellos pueden pensar, reflexionar y compartir las respuestas:

1. ¿Este complejo cumple con las características de una propiedad horizontal? Justifica tu respuesta.
2. Identifica las áreas comunes y las áreas privadas en "La Vista".
3. ¿Qué elementos del reglamento y la organización de "La Vista" indican que podría tratarse de una propiedad horizontal?
4. Si no consideras que es una propiedad horizontal, ¿qué tipo de propiedad crees que es y por qué?

Divididos en grupos, de 4 o 5 personas, responderán las preguntas, y se hará una discusión grupal: Ventajas y desventajas de vivir en una propiedad horizontal comparado con una propiedad privada.

## **2.- Lectura crítica: Estudiar un fragmento de la ley y discutir su impacto en la administración de la propiedad horizontal.**

Sobre la base de los artículos del Código Civil y Comercial de la Nación haremos una lectura crítica, para comprender su contenido, aplicación y alcance.

Propiedad horizontal

### **CAPITULO 1**

Disposiciones generales

ARTICULO 2037.- Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

ARTICULO 2038.- Constitución. A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario.

El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.

ARTICULO 2039.- Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.

La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

#### **Cierre de la clase:**

Mostrar un Video explicativo a través de la plataforma YouTube para mostrar videos introductorios sobre qué es la propiedad horizontal y cómo funciona en diferentes países: <https://www.youtube.com/watch?v=RAOedRMN84M&t=68s>

Luego haremos una pequeña evaluación para que los alumnos trabajen en grupos de 3 integrantes.

El objetivo es que los estudiantes desarrollen habilidades de trabajo en equipo, toma de decisiones y resolución de conflictos.

Examen: Introducción a la Propiedad Horizontal

Duración: 15 minutos

Indicaciones: Responder con claridad y precisión.

Parte 1: Definición y Concepto

1. Define qué es la propiedad horizontal en términos legales.
2. Menciona al menos dos ejemplos de propiedades horizontales.

Parte 2: Historia y Normativa

3. Explica brevemente cómo ha evolucionado el concepto de propiedad horizontal en el ámbito legal.
4. Cita una norma o ley aplicable a la propiedad horizontal.

### Parte 3: Aplicación Práctica

5. Menciona un beneficio y un desafío de vivir bajo el régimen de propiedad horizontal.
6. ¿Cuál es la diferencia entre una propiedad horizontal y un conjunto inmobiliario?

## **Clase 2: El Consorcio en la Propiedad Horizontal**

### **Objetivos:**

Entender qué es el consorcio y cuál es su estructura.

Persona jurídica privada. Nociones generales.

Identificar los derechos y obligaciones del consorcio.

Analizar las funciones y responsabilidades de los propietarios y el administrador dentro del consorcio.

Profundar el rol del corredor inmobiliario y la propiedad horizontal.

### **Contenidos:**

Definición y constitución del consorcio.

Normativa sobre consorcios (leyes, estatutos, reglamento interno).

Relación entre los copropietarios y el consorcio.

Funciones del consorcio en el mantenimiento y administración de la propiedad.

El Consorcio y terceros.

### **Actividades:**

Simulación de la creación de un consorcio: Los estudiantes deben definir un reglamento interno y elegir a un administrador para un edificio hipotético.

Taller práctico: Desarrollar las normas internas de convivencia para un consorcio.

### **Recurso Tecnológico a Utilizar:**

Simuladores en línea: Utilizar plataformas como Simulador de Gestión para que los estudiantes creen un consorcio virtual y gestionen decisiones.

Mural virtual: Emplear Padlet para que los estudiantes colaboren en la creación de un reglamento interno, donde cada uno aporte normas y sugerencias.

### **Inicio de la clase:**

Comenzare la clase, haciendo un breve repaso de lo visto en la clase anterior, luego avanzaremos sobre los siguientes conceptos:

- Definición y constitución del consorcio.
- Normativa sobre consorcios (leyes, estatutos, reglamento interno).
- Relación entre los copropietarios y el consorcio.
- Funciones del consorcio en el mantenimiento y administración de la propiedad.
- El Consorcio y terceros.

Para el desarrollo de dichos conceptos, usaremos bibliografía y/o autores que estudian la temática en cuestión:

<https://docs.google.com/document/d/1fW1gaUuhOxXLLNbrU4V6tyVJ5rVKbOihelm2I9JiDf4/edit?usp=sharing>

A lo largo del todo recorrido didáctico, compartiremos un link de google drive a fin de que tengan a mano la presentación:

<https://docs.google.com/presentation/d/1tzcTiVUOznptOYsR6jU-srvfz-tmkiI/edit?usp=sharing&oid=109652432701725773226&rtpof=true&sd=true>

### **Desarrollo de la clase:**

#### **Actividades:**

Simulación de la creación de un consorcio: Los estudiantes deben definir un reglamento interno y elegir a un administrador para un edificio hipotético.

Taller práctico: Desarrollar las normas internas de convivencia para un consorcio.

Se tomarán los recursos didácticos que se encuentra en el link de google drive:  
[https://docs.google.com/document/d/1q5Xy4ye0RTel9NOK7B0PdP2\\_4L4tr2j2/edit?usp=sharing&oid=109652432701725773226&rtpof=true&sd=true](https://docs.google.com/document/d/1q5Xy4ye0RTel9NOK7B0PdP2_4L4tr2j2/edit?usp=sharing&oid=109652432701725773226&rtpof=true&sd=true)

<https://docs.google.com/document/d/1oYcCD04TusbZMKEheGZhngEla4y9-OKg/edit?usp=sharing&oid=109652432701725773226&rtpof=true&sd=true>

Para esta actividad, seguiremos con los grupos de la clase anterior y podrán trabajar en forma colaborativa. Ellos inventarán un reglamento, un edificio, y harán las normas de convivencia.

Emplearemos como Recurso Tecnológico a Utilizar:

Simuladores en línea: Utilizar plataformas como Simulador de Gestión para que los estudiantes creen un consorcio virtual y gestionen decisiones.

Los estudiantes, en grupo, utilizarán diversas demos de programas para gestionar un consorcio virtual, para ellos usaremos:  
<https://expensasonline.pro/index.php/landing>

### **Cierre de la clase:**

Los estudiantes utilizarán el Mural virtual (Padlet) para que en forma conjunta colaboren en la creación de un reglamento interno, donde cada uno aporte normas y sugerencias: <https://padlet.com/ricardomiguelnicolas/reglamento-de-convivencia-6jhr4ukfmuvapk0v>

Luego haremos una pequeña evaluación múltiple opción para que los alumnos respondan individualmente.

El objetivo es que los estudiantes desarrollen la toma de decisiones y pensamiento crítico.

Examen de Opción Múltiple: El Consorcio y su Normativa

Duración: 10 minutos

#### **1. ¿Qué es un consorcio en el contexto de la propiedad horizontal?**

- a) Una asociación de empresas con fines comerciales.
- b) Es una persona jurídica privada, conformada por los copropietarios de un edificio o conjunto inmobiliario, encargada de su administración.
- c) Un organismo gubernamental encargado de regular la propiedad privada.
- d) Un grupo de personas que administran un condominio sin derechos sobre el inmueble.

#### **2. ¿Cuál de los siguientes elementos es esencial para la constitución de un consorcio?**

- a) Un acta notarial.
- b) La aprobación unánime de los copropietarios.
- c) La firma de un contrato de arrendamiento.
- d) La inscripción del Reglamento en el Registro General de la provincia.

#### **3. ¿Qué función tiene el consorcio en relación con el mantenimiento de la propiedad?**

- a) Solo gestionar la renta de los inmuebles.
- b) Velar por el mantenimiento de las áreas comunes y la correcta administración del edificio o conjunto.
- c) Representar a los copropietarios ante el gobierno.
- d) Organizar eventos sociales para los propietarios.

#### **4. En cuanto a la relación entre los copropietarios y el consorcio, ¿cuál de las siguientes afirmaciones es correcta?**

- a) Los copropietarios no tienen derecho a intervenir en las decisiones del consorcio.
- b) Los copropietarios tienen la obligación de cumplir con las decisiones tomadas por el consorcio, dentro del marco legal.
- c) El consorcio solo tiene autoridad sobre el propietario mayoritario.
- d) Los copropietarios pueden modificar las decisiones del consorcio sin ninguna restricción.

**5. ¿Cuál es la responsabilidad principal del consorcio en relación con terceros?**

- a) Garantizar el pago de impuestos municipales.
- b) Organizar eventos caritativos.
- c) Gestionar la relación con proveedores y asegurar el cumplimiento de contratos de servicios.
- d) Imponer sanciones a los propietarios por mal comportamiento.

**Respuestas Correctas:**

- 1. b) Es una persona jurídica privada, conformada por los copropietarios de un edificio o conjunto inmobiliario, encargada de su administración
- 2. d) La inscripción del Reglamento en el Registro General de la provincia.
- 3. b) Velar por el mantenimiento de las áreas comunes y la correcta administración del edificio o conjunto.
- 4. b) Los copropietarios tienen la obligación de cumplir con las decisiones tomadas por el consorcio, dentro del marco legal.
- 5. c) Gestionar la relación con proveedores y asegurar el cumplimiento de contratos de servicios.

**Clase 3: La Asamblea de Propietarios**

**Objetivos:**

Describir el proceso y la importancia de la asamblea de propietarios.

Conocer los tipos de asambleas, sus procedimientos y la toma de decisiones.

Entender la dinámica de las votaciones y cómo se manejan los conflictos.

**Contenidos:**

Tipos de asambleas (ordinarias y extraordinarias).

Convocatoria y constitución de la asamblea (quórum, plazos).

Mecanismos de votación y toma de decisiones.

Actas y resoluciones.

Derechos y deberes de los propietarios.

### **Actividades:**

Role-playing de una asamblea ordinaria: Los estudiantes deben simular una asamblea donde se discutan temas como el presupuesto anual o reparaciones.

Elaboración de actas: Redactar el acta de una asamblea ficticia, señalando los acuerdos y disensos.

Debate: Discusión sobre un problema habitual en las asambleas, como la impuntualidad o falta de quórum.

### **Recurso Tecnológico a Utilizar:**

Video conferencias: Simular una asamblea a través de herramientas como Zoom o Microsoft Teams, permitiendo que los estudiantes participen desde diferentes roles.

Encuestas en vivo: Usar **Google Forms** para realizar votaciones sobre temas discutidos en la asamblea simulada, replicando un proceso de toma de decisiones en tiempo real.

Repositorio en línea: Crear un repositorio en Google Drive o OneDrive para almacenar y compartir actas y documentos de la asamblea.

### **Inicio de clase:**

Iniciare la clase, con un repaso de lo que vimos en la anterior, y luego profundizaré sobre los siguientes temas:

### **Contenidos:**

- Tipos de asambleas (ordinarias y extraordinarias).
- Convocatoria y constitución de la asamblea (quórum, plazos).
- Mecanismos de votación y toma de decisiones.
- Actas y resoluciones.
- Derechos y deberes de los propietarios.

Para el desarrollo de dichos conceptos, usaremos bibliografía y/o autores que estudian la temática en cuestión:

<https://docs.google.com/document/d/10spF6DRGJUTl7c7Nvv8ZuSJ7niUnuODxa2jRZiDHB8U/edit?usp=sharing>

A lo largo del todo recorrido didáctico, compartiremos un link de google drive a fin de que tengan a mano la presentación:

<https://drive.google.com/file/d/10iaxUilB5JP-SBASUrHSfrE1hjOXiErV/view?usp=sharing>

## **Desarrollo de la clase:**

### **Actividades:**

Role-playing de una asamblea ordinaria: Los estudiantes, en grupos mezclados, deben simular una asamblea donde se discutan temas como el presupuesto anual o reparaciones.

Elaboración de actas: Redactar el acta de una asamblea ficticia, señalando los acuerdos y disensos.

Debate: Discusión sobre un problema habitual en las asambleas, como la impuntualidad o falta de quórum.

Para ellos, haremos uso de los Recurso Tecnológico:

Encuestas en vivo: Usar **Google Forms** para realizar votaciones sobre temas discutidos en la asamblea simulada, replicando un proceso de toma de decisiones en tiempo real:

<https://docs.google.com/forms/d/1M5RQPFnHm6MFmngirSWveMQZ4ORKRvvdDwRodbULtFI/edit>

Repositorio en línea: Crear un repositorio en Google Drive o OneDrive para almacenar y compartir actas y documentos de la asamblea: [https://drive.google.com/file/d/18r88lrzbCD6JF3ChDbDI\\_UAbOeQaSSQa/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/18r88lrzbCD6JF3ChDbDI_UAbOeQaSSQa/view?usp=sharing)

### **Cierre de la clase:**

Para el cierre de la clase, haremos una Video conferencias: Simular una asamblea a través de herramientas como Zoom o Microsoft Teams, permitiendo que los estudiantes participen desde diferentes roles. Crearemos, en la misma clase, un link en google meet a fin de que se puedan conectar los estudiantes: <https://meet.google.com/landing?hs=197&authuser=0> y utilizaremos el material de google drive o que los estudiantes quieran armar.

Luego haremos una pequeña evaluación múltiple opción para que los alumnos respondan todos en conjunto.

El objetivo es que los estudiantes desarrollen habilidades de trabajo en equipo, toma de decisiones y pensamiento crítico.

Examen Interactivo: Asambleas y Derechos de los Propietarios en el Consorcio

Duración: 10 minutos

Marca **V** si la afirmación es **verdadera** y **F** si es **falsa**.

**1. Las asambleas ordinarias se convocan una vez al año para tratar los temas de rutina, como el presupuesto y las obras de mantenimiento.**

- ☐ V
- ☐ F

**2. Las asambleas extraordinarias se convocan solo para tratar temas urgentes o excepcionales que no puedan esperar a la asamblea ordinaria.**

- ☐ V
- ☐ F

**3. En las asambleas, los copropietarios tienen derecho a votar sobre todos los temas tratados, sin importar si son propietarios de una unidad mayor o menor.**

- ☐ V
- ☐ F

**4. Los mecanismos de votación en una asamblea pueden ser tanto presenciales como por medio de voto electrónico, siempre y cuando estén permitidos por el reglamento del consorcio.**

- ☐ V
- ☐ F

**5. Las decisiones tomadas en una asamblea deben ser reflejadas en el acta, que debe ser firmada por todos los copropietarios presentes.**

- ☐ V
- ☐ F

**6. Las resoluciones adoptadas en la asamblea no tienen validez si no son aprobadas por todos los copropietarios.**

- ☐ V

- ☐ F

**7. Los copropietarios tienen derecho a impugnar las decisiones de la asamblea si consideran que fueron tomadas de manera irregular, según lo estipulado por la ley.**

- ☐ V
- ☐ F

**8. Los copropietarios deben cumplir con las decisiones de la asamblea, incluso si no estuvieron presentes en la reunión, siempre que hayan sido debidamente convocados.**

- ☐ V
- ☐ F

**Respuestas Correctas:**

1. **V**
2. **V**
3. **V**
4. **V**
5. **V**
6. **F** (Las resoluciones pueden ser válidas incluso si no se aprueban por unanimidad, dependiendo de la ley y el reglamento del consorcio).
7. **V**
8. **V**

#### **Clase 4: El Administrador en la Propiedad Horizontal**

##### **Objetivos:**

Identificar las funciones y responsabilidades del administrador.

Evaluar el proceso de selección y contratación de un administrador.

Conocer las obligaciones legales y éticas del administrador.

##### **Contenidos:**

Rol del administrador: Representante legal, gestor económico y responsable del mantenimiento.

Obligaciones del administrador (presentación de cuentas, informes de gestión).

Contratos de administración: Cláusulas, remuneración, y despido.

Responsabilidad civil, administrativa y penal del administrador.

**Actividades:**

Estudio de contratos: Revisar y analizar contratos reales de administración para identificar puntos clave.

Taller sobre conflictos: Simulación de situaciones problemáticas, como la falta de transparencia en la gestión del administrador.

Debate: Discusión sobre si es más conveniente contratar un administrador profesional o un propietario voluntario.

**Recurso Tecnológico a Utilizar:**

Software de gestión: Introducir a los estudiantes a herramientas como AdministraConsortios o Expensas Online, plataformas utilizadas en la vida real para la administración de propiedades horizontales.

Análisis de contratos: Utilizar Google Docs para que los estudiantes colaboren en la revisión y edición de contratos de administración.

Mapas mentales: Emplea MindMeister o Coggle para que los estudiantes visualicen las funciones y responsabilidades del administrador de manera esquemática.

**Inicio de la clase:**

Iniciare la clase, con un repaso de lo que vimos en la anterior, y luego profundizaré sobre los siguientes temas:

**Contenidos:**

- Rol del administrador: Representante legal, gestor económico y responsable del mantenimiento.
- Obligaciones del administrador (presentación de cuentas, informes de gestión).
- Contratos de administración: Cláusulas, remuneración, y despido.
- Responsabilidad civil, administrativa y penal del administrador.

1. Para el desarrollo de dichos conceptos, usaremos bibliografía y/o autores que estudian la temática en cuestión:

<https://docs.google.com/document/d/1k0k- uplq1tO2iy-MArMAvzq4JnDwYNZHmCw7mn6Ygk/edit?usp=sharing>

A lo largo del todo recorrido didáctico, compartiremos un link de google drive a fin de que tengan a mano la presentación:

<https://docs.google.com/presentation/d/1FQeLaQg-pwP7X6EculWDhl-4cEytwcl-/edit?usp=sharing&oid=109652432701725773226&rtpof=true&sd=true>

### **Desarrollo de la clase:**

Los estudiantes, en grupo de 4 o 5 personas **desarrollarán** las siguientes actividades:

Estudio de contratos: Revisar y analizar contratos reales de administración para identificar puntos clave.

Taller sobre conflictos: Simulación de situaciones problemáticas, como la falta de transparencia en la gestión del administrador.

Debate: Discusión sobre si es más conveniente contratar un administrador profesional o un propietario voluntario.

### **Recurso Tecnológico a Utilizar:**

Software de gestión: Introducir a los estudiantes a herramientas como Administra Consorcios o Expensas Online, plataformas utilizadas en la vida real para la administración de propiedades horizontales.

Análisis de contratos: Utilizar Google Docs para que los estudiantes colaboren en la revisión y edición de contratos de administración.

Para ello nos serviremos del material cargado y chequeado por el docente, en el google drive:

Rendición de cuentas:

[https://docs.google.com/document/d/11laZ\\_YWRUCQg8pfD25I6-f2ZWNvrP-Ra/edit?usp=sharing&oid=109652432701725773226&rtpof=true&sd=true](https://docs.google.com/document/d/11laZ_YWRUCQg8pfD25I6-f2ZWNvrP-Ra/edit?usp=sharing&oid=109652432701725773226&rtpof=true&sd=true)

Contrato de administración:

<https://docs.google.com/document/d/17MtR275U1MtfrKOMLNyh6WvJUHJqDr2x/edit?usp=sharing&oid=109652432701725773226&rtpof=true&sd=true>

### **Cierre de la clase:**

Para el cierre de la clase, utilizaremos Mapas mentales: Emplearemos MindMeister o Coggle para que los estudiantes visualicen las funciones y responsabilidades del administrador de manera esquemática. [https://accounts.meister.co/login/google?return\\_to=https%3A%2F%2Faccounts.meister.co%2F](https://accounts.meister.co/login/google?return_to=https%3A%2F%2Faccounts.meister.co%2F) en dicho archivo se irán subiendo los diversos conceptos.

Luego haremos una pequeña evaluación para que los alumnos trabajen en grupos de 3 integrantes.

#### Examen Interactivo: Funciones y Responsabilidades del Administrador del Consorcio

Duración: 15 minutos

**Instrucciones:** Responde cada pregunta seleccionando la opción correcta y proporciona una breve justificación para tu elección.

##### 1. ¿Cuál es la principal función del administrador en relación a las asambleas?

- a) Solo convocar a las asambleas, sin necesidad de redactar el orden del día.
- b) Convocar a las asambleas, redactar el orden del día y ejecutar las decisiones adoptadas por la asamblea.
- c) Solo redactar el orden del día, sin convocar ni ejecutar las decisiones.
- d) Ninguna de las anteriores.

**Justificación:**

(Escribe tu respuesta aquí)

##### 2. ¿Qué ocurre si un administrador no es ratificado en la primera asamblea?

- a) El administrador es automáticamente removido del cargo.
- b) El administrador puede seguir en su cargo hasta el final de su contrato.
- c) El administrador cesa en su cargo y debe ser reemplazado por otro.
- d) El administrador es ratificado sin necesidad de aprobación.

**Justificación:**

(Escribe tu respuesta aquí)

##### 3. En relación a los gastos imprevistos, ¿qué debe hacer el administrador?

- a) Puede disponer del fondo de reserva sin consultar a nadie.
- b) Puede disponer del fondo de reserva solo si obtiene la autorización previa del consejo de propietarios.
- c) El administrador debe cubrir los gastos imprevistos con su propio dinero.
- d) Ninguna de las anteriores.

**Justificación:**

(Escribe tu respuesta aquí)

#### **4. ¿Cuál de las siguientes tareas es responsabilidad del administrador?**

- a) Contratar personal para el consorcio sin la necesidad de autorización.
- b) Nombrar y despedir personal con el acuerdo de la asamblea.
- c) Realizar las tareas de mantenimiento sin necesidad de seguimiento.
- d) Ninguna de las anteriores.

#### **Justificación:**

(Escribe tu respuesta aquí)

#### **5. ¿Qué ocurre si el administrador renuncia o es removido?**

- a) El administrador debe entregar todos los activos y documentos del consorcio al consejo de propietarios en un plazo de 15 días hábiles.
- b) El administrador puede retener los activos del consorcio hasta que se nombre un nuevo administrador.
- c) El administrador no tiene obligación de entregar los activos si no fue removido por la asamblea.
- d) Ninguna de las anteriores.

#### **Justificación:**

(Escribe tu respuesta aquí)

#### **6. ¿Qué tipo de seguros debe contratar el administrador para el consorcio?**

- a) Solo un seguro de responsabilidad civil.
- b) Un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y otros riesgos según lo decida la asamblea.
- c) No es necesario contratar seguros si no hay riesgo inminente.
- d) Ninguna de las anteriores.

#### **Justificación:**

(Escribe tu respuesta aquí)

#### **Respuestas:**

- **Pregunta 1:** b) Convocar a las asambleas, redactar el orden del día y ejecutar las decisiones adoptadas por la asamblea.
- **Pregunta 2:** c) El administrador cesa en su cargo y debe ser reemplazado por otro.
- **Pregunta 3:** b) Puede disponer del fondo de reserva solo si obtiene la autorización previa del consejo de propietarios.
- **Pregunta 4:** b) Nombrar y despedir personal con el acuerdo de la asamblea.

- **Pregunta 5:** a) El administrador debe entregar todos los activos y documentos del consorcio al consejo de propietarios en un plazo de 15 días hábiles.
- **Pregunta 6:** b) Un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y otros riesgos según lo decida la asamblea.

### **Clase 5: El Consejo de Propietarios**

#### **Objetivos:**

Comprender el rol del consejo de propietarios dentro del consorcio.

Analizar sus responsabilidades y limitaciones.

Identificar cómo el consejo puede supervisar la gestión del administrador.

#### **Contenidos:**

Composición del consejo: Cómo se eligen y cuáles son sus roles.

Funciones del consejo de propietarios: Control, supervisión y toma de decisiones.

Relación entre el consejo y el administrador.

Derechos y obligaciones de los miembros del consejo.

#### **Actividades:**

Simulación de una reunión del consejo: Los estudiantes asumen roles y discuten decisiones importantes para el consorcio.

Taller de problemas comunes: Analizar cómo el consejo puede abordar problemas como la falta de mantenimiento o incumplimientos del administrador.

Debate: ¿Debería el consejo tener poder de veto sobre las decisiones del administrador?

#### **Recurso Tecnológico a Utilizar:**

Plataformas de discusión: Utilizar Slack o Discord para que los estudiantes debatan sobre temas de gestión del consejo, simulando las dinámicas de una reunión virtual.

Simulación de toma de decisiones: Implementar una simulación en Trello, donde los estudiantes gestionen tareas y tomen decisiones como lo haría un consejo de propietarios.

Realidad aumentada (AR): Introduce a los estudiantes a proyectos virtuales mediante herramientas de AR para visualizar cómo podrían impactar las decisiones del consejo en el diseño de los espacios comunes.

#### **Inicio de la clase:**

Iniciaremos con un repaso de lo visto, en clases anteriores, y luego profundizaremos sobre:

**Contenidos:**

- Composición del consejo: Cómo se eligen y cuáles son sus roles.
- Funciones del consejo de propietarios: Control, supervisión y toma de decisiones.
- Relación entre el consejo y el administrador.
- Derechos y obligaciones de los miembros del consejo.

Para el desarrollo de dichos conceptos, usaremos bibliografía y/o autores que estudian la temática en cuestión:

<https://docs.google.com/document/d/1fojNVV76EKuyNQjOyvtvEg0AqmnniLXMEPLCk5XfWpQk/edit?usp=sharing>

A lo largo del todo recorrido didáctico, compartiremos un link de google drive a fin de que tengan a mano la presentación:

<https://drive.google.com/file/d/1nLNmI9luRf8Y7yDuEqhfBj1FpRVjkEQS/view?usp=sharing>

**Desarrollo de la clase:**

Los estudiantes, en grupo de 4 o 5 personas desarrollaran las siguientes actividades:

Simulación de una reunión del consejo: Los estudiantes asumen roles y discuten decisiones importantes para el consorcio. Tomando como base, lo que venimos trabajando en las clases anteriores.

Taller de problemas comunes: Analizar cómo el consejo puede abordar problemas como la falta de mantenimiento o incumplimientos del administrador.

Debate: ¿Debería el consejo tener poder de veto sobre las decisiones del administrador?

Para ello nos serviremos del material cargado y chequeado por el docente, en el google drive: [https://docs.google.com/document/d/1NGLJATWuJrpA5zyE-f1P2IxMKt-LNz\\_tEruqrbxwEnE/edit?usp=sharing](https://docs.google.com/document/d/1NGLJATWuJrpA5zyE-f1P2IxMKt-LNz_tEruqrbxwEnE/edit?usp=sharing)

**Recurso Tecnológico a Utilizar:**

Plataformas de discusión: Utilizar Slack o Discord para que los estudiantes debatan sobre temas de gestión del consejo, simulando las dinámicas de una reunión virtual: <https://slack.com/intl/es-ar/>

Simulación de toma de decisiones: Implementar una simulación en Trello, donde los estudiantes gestionen tareas y tomen decisiones como lo haría un consejo de propietarios:

[https://trello.com/es?campaign=19322080936&adgroup=144042670505&targetid=kwd-3609071522&matchtype=e&network=g&device=c&device\\_model=&creative=642166749551&keyword=trello&placement=&target=&ds\\_eid=700000001557344&ds\\_e1=GOOGLE&gad\\_source=1&gclid=CjwKCAjw1NK4BhAwEiwAVUHPULZtJnPjSfO4BOluphytpy1m76NowBmJxL6qYfaFIP4MYfgpFy351xoCg-UQAvD\\_BwE](https://trello.com/es?campaign=19322080936&adgroup=144042670505&targetid=kwd-3609071522&matchtype=e&network=g&device=c&device_model=&creative=642166749551&keyword=trello&placement=&target=&ds_eid=700000001557344&ds_e1=GOOGLE&gad_source=1&gclid=CjwKCAjw1NK4BhAwEiwAVUHPULZtJnPjSfO4BOluphytpy1m76NowBmJxL6qYfaFIP4MYfgpFy351xoCg-UQAvD_BwE)

### **Cierre de la clase:**

Con los estudiantes realizaremos mediante Realidad aumentada, proyectos virtuales mediante herramientas de AR para visualizar cómo podrían impactar las decisiones del consejo en el diseño de los espacios comunes.

[https://sini.io/landing/?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=search\\_argentina&utm\\_term=kw\\_vr\\_ar&utm\\_keyword=realidad%20virtual&gad\\_source=1&gclid=CjwKCAjw1NK4BhAwEiwAVUHPUB6WQ5fl-cWDswEZdbAYLUFkw7Og7p6s9gzieRUMi0vZ7-fW39wlcXoClvEQAvD\\_BwE](https://sini.io/landing/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=search_argentina&utm_term=kw_vr_ar&utm_keyword=realidad%20virtual&gad_source=1&gclid=CjwKCAjw1NK4BhAwEiwAVUHPUB6WQ5fl-cWDswEZdbAYLUFkw7Og7p6s9gzieRUMi0vZ7-fW39wlcXoClvEQAvD_BwE)

Luego haremos una pequeña evaluación para que los alumnos trabajen en grupos de 3 integrantes, y después compartir y debatir las respuestas.

El objetivo es que los estudiantes desarrollen habilidades de negociación, toma de decisiones, pensamiento crítico, creativo, resolución de conflictos

Casos Prácticos

Tiempo de duración: 20 minutos

### **Caso Práctico 1: El Administrador No Cumple con Sus Funciones**

Imagina que eres parte de un consorcio donde el administrador no ha convocado a la asamblea anual, ni ha redactado el orden del día, y además, está retrasado en la rendición de cuentas. Como propietario, ¿qué pasos tomarías? Explica el papel que juega el consejo de propietarios en esta situación.

*Respuesta:*

(Escribe tu respuesta aquí)

## **Caso Práctico 2: Vacancia del Cargo de Administrador**

El administrador de tu consorcio renuncia y deja el cargo vacante. Según la normativa, el cargo debe ser cubierto rápidamente para evitar el descontrol en la administración del edificio. Describe cómo procedería el consejo de propietarios en este caso. ¿Qué acciones deben tomar y en qué plazo?

*Respuesta:*

(Escribe tu respuesta aquí)

## **Clase 6: Aspectos Legales en la Propiedad Horizontal**

Iniciare la clase, con un repaso de lo que vimos en la anterior, y luego profundizaré sobre los siguientes temas:

### **Objetivos:**

Conocer las principales leyes que regulan la propiedad horizontal.

Entender las responsabilidades legales de los copropietarios y del administrador.

Estudiar los mecanismos legales para la resolución de conflictos.

### **Contenidos:**

Leyes aplicables a la propiedad horizontal (nacional y local).

Reglamentos internos del consorcio y su cumplimiento.

Responsabilidades civiles y penales en la propiedad horizontal.

Procedimientos judiciales y extrajudiciales para la resolución de conflictos.

### **Actividades:**

Taller de normativa: Análisis de artículos clave de la ley de propiedad horizontal.

Simulación de juicio: Casos donde un propietario incumple con el reglamento interno o el administrador actúa de manera negligente.

### **Recurso Tecnológico a Utilizar:**

Plataforma de estudio de leyes: Usar plataformas como VLex o Thomson Reuters ProView para que los estudiantes investiguen leyes y jurisprudencia relacionadas con la propiedad horizontal.

Base de datos compartida: Crear una base de datos colaborativa en Google Sheets donde los estudiantes recopilen y analicen diferentes leyes aplicables.

Wiki colaborativa: Crear un espacio en Wikispaces o una herramienta similar para que los estudiantes desarrollen una enciclopedia en línea sobre aspectos legales de la propiedad horizontal.

### **Inicio de la clase:**

Iniciare la clase, con un repaso de lo que vimos en la anterior, y luego profundizaré sobre los siguientes temas:

### **Contenidos:**

- Leyes aplicables a la propiedad horizontal (nacional y local).
- Reglamentos internos del consorcio y su cumplimiento.
- Responsabilidades civiles y penales en la propiedad horizontal.
- Procedimientos judiciales y extrajudiciales para la resolución de conflictos.

Para el desarrollo de dichos conceptos, usaremos bibliografía y/o autores que estudian la temática en cuestión: [https://docs.google.com/document/d/1wbWU7q0uMYr - NV9ozT-yg1RuyGoXbuPST9zOUZvtSs/edit?usp=sharing](https://docs.google.com/document/d/1wbWU7q0uMYr-NV9ozT-yg1RuyGoXbuPST9zOUZvtSs/edit?usp=sharing)

A lo largo del todo recorrido didáctico, compartiremos un link de google drive a fin de que tengan a mano la presentación:

<https://docs.google.com/presentation/d/12OOE2mqyl4ivud65PgHL60E1XupSkFHz/edit?usp=sharing&oid=109652432701725773226&rtpof=true&sd=true>

### **Desarrollo de la clase:**

Los estudiantes, en grupo de 4 o 5 personas desarrollaran las siguientes actividades:

Taller de normativa: Análisis de artículos clave de la ley de propiedad horizontal.

<https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/texact.htm#28> la parte de propiedad horizontal

Simulación de juicio: Casos donde un propietario incumple con el reglamento interno o el administrador actúa de manera negligente. Tomaremos como referencia, los reglamentos, el consorcio y todos los documentos generados por los alumnos para llevar a cabo este simulacro.

Simulación de Juicio: Incumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal

Contexto del Caso:

El propietario del apartamento 9 en el edificio Residencial "La Vista" ha sido demandado por la asociación de propietarios por incumplimiento del reglamento interno. Las acusaciones se basan en las siguientes infracciones:

1. Uso indebido de áreas comunes: El propietario ha estado utilizando el salón de eventos para reuniones comerciales sin previa autorización, a pesar de que el reglamento establece que el uso de este espacio debe ser exclusivamente para actividades sociales y previa reserva.

2. Ruidos molestos: Se han recibido múltiples quejas de vecinos respecto a ruidos excesivos provenientes del apartamento 9 en horas no permitidas, infringiendo las normas de convivencia que establecen horarios específicos de silencio.

3. Retraso en el pago de cuotas de mantenimiento: El propietario tiene una deuda acumulada de seis meses en el pago de las cuotas de mantenimiento, lo que va en contra de sus obligaciones económicas según lo estipulado en el reglamento.

Roles para la Simulación:

Juez: Encargado de dirigir el juicio, tomar decisiones y dictar sentencia.

Abogado del Consorcio: Representa a la comunidad y presenta las acusaciones contra el propietario.

Abogado del Propietario: Defiende al propietario argumentando las razones por las cuales no considera válidas las acusaciones.

Propietario Acusado: Responde a las acusaciones y presenta su versión de los hechos.

Testigos: Pueden ser otros residentes que hayan sido afectados por los ruidos o miembros de la administración que testifiquen sobre el uso indebido de las áreas comunes y la deuda de cuotas.

Miembros del Consejo de Propietarios: Actúan como observadores y pueden intervenir para dar testimonio si es necesario.

Desarrollo de la Simulación:

1. Apertura del Juicio:

El juez presenta el caso y explica las acusaciones al propietario acusado.

Se establece el orden en que cada parte presentará sus argumentos.

2. Presentación de la Demanda:

El abogado del consorcio expone los hechos y las pruebas que respaldan las acusaciones contra el propietario.

Se detallan las infracciones y se muestran pruebas como fotografías, videos o registros de las quejas de los vecinos.

3. Defensa del Propietario:

El abogado del propietario presenta su defensa, argumentando cualquier circunstancia atenuante o justificativa de los hechos.

El propietario tiene la oportunidad de dar su versión de los hechos y explicar las razones detrás de sus acciones.

#### 4. Interrogatorio de Testigos:

Los testigos presentan sus testimonios y son interrogados tanto por la parte acusadora como por la defensa.

Los testimonios pueden incluir declaraciones sobre cómo los ruidos afectaron la convivencia o cómo se solicitó permiso para usar las áreas comunes.

#### 5. Conclusiones de las Partes:

Tanto el abogado de la asociación como el abogado del propietario presentan sus conclusiones finales.

El abogado del consejo y consorcio pide que se apliquen las sanciones correspondientes según el reglamento.

El abogado del propietario solicita que se consideren las pruebas aportadas y se reduzca la sanción o se desestime el caso.

#### 6. Deliberación y Sentencia:

El juez analiza los argumentos presentados por ambas partes.

Se dicta una sentencia basada en el reglamento de la propiedad horizontal, que puede incluir sanciones como multas, advertencias, o incluso la posibilidad de llevar a cabo acciones legales para el cobro de la deuda acumulada.

#### 7. Cierre del Juicio:

El juez cierra la sesión y explica las implicaciones de la sentencia para ambas partes.

#### **Recurso Tecnológico a Utilizar:**

Los estudiantes busquen por las Plataformas de estudio de leyes: Usar plataformas como VLex o Thomson Reuters ProView e investiguen leyes y jurisprudencia relacionadas con la propiedad horizontal:

[https://www.rubinzal.com.ar/tienda/doctrina-digital.php/?ads=1&gad\\_source=1&gclid=CjwKCAjw1NK4BhAwEiwAVUHPUFtXjiWshGy2RRmM-h7uW4Vhw-fB7MZJKGZZY-JlI9Ca1gTbPnT6aRoCnMUQAvD\\_BwE](https://www.rubinzal.com.ar/tienda/doctrina-digital.php/?ads=1&gad_source=1&gclid=CjwKCAjw1NK4BhAwEiwAVUHPUFtXjiWshGy2RRmM-h7uW4Vhw-fB7MZJKGZZY-JlI9Ca1gTbPnT6aRoCnMUQAvD_BwE)

#### **Cierre de la clase:**

Los estudiantes harán uso de Base de datos compartida, donde deban Crear una base de datos colaborativa en Google Sheets donde los estudiantes recopilen y analicen diferentes leyes aplicables y/o Wiki colaborativa: Crear un espacio en Wikispaces o una herramienta similar para que los estudiantes desarrollen una enciclopedia en línea sobre aspectos legales de la propiedad horizontal:  
[https://en.m.wikipedia.org/wiki/File:Google Sheets 2020 Logo.svg](https://en.m.wikipedia.org/wiki/File:Google_Sheets_2020_Logo.svg)

Luego los alumnos en grupo de 2 integrantes, harán una pequeña reflexión escrita en papel de los temas abordados y su importancia práctica, para luego exponer frente a sus compañeros.

El objetivo es que los estudiantes desarrollen pensamiento crítico, creativo, trabajo en equipo y resolución de conflictos.

### **Clase 7: Prácticas Comunes y Resolución de Conflictos**

#### **Objetivos:**

Identificar las prácticas habituales en la gestión de una propiedad horizontal.

Conocer las causas más comunes de conflictos en el consorcio.

Aprender las estrategias para la mediación y resolución de conflictos.

#### **Contenidos:**

Conflictos comunes (uso de espacios comunes, cuotas impagas, problemas de convivencia).

Estrategias de mediación y negociación.

Procedimientos formales e informales para resolver conflictos.

#### **Actividades:**

Simulación de conflictos: Role-playing de un conflicto entre propietarios por el uso de un espacio común.

Taller de mediación: Simulación de un proceso de mediación entre copropietarios con diferentes intereses.

Análisis de jurisprudencia: Revisar casos reales donde se hayan resuelto conflictos de propiedad horizontal.

#### **Recurso Tecnológico a Utilizar:**

Simuladores de conflictos: Utilizar herramientas como Second Life o entornos virtuales 3D para simular la convivencia en una propiedad horizontal y la resolución de conflictos entre vecinos.

Sistemas de votación en línea: Implementa Google Forms o SurveyMonkey para que los estudiantes voten soluciones a conflictos presentados en casos prácticos.

Redes sociales privadas: Simular la interacción entre copropietarios a través de una plataforma como Edmodo o Facebook Groups, donde los estudiantes puedan gestionar conflictos en un entorno controlado.

### **Inicio de la clase:**

Iniciare la clase, con un repaso de lo que vimos en la anterior, y luego profundizaré sobre los siguientes temas:

### **Contenidos:**

- Conflictos comunes (uso de espacios comunes, cuotas impagas, problemas de convivencia).
- Estrategias de mediación y negociación.
- Procedimientos formales e informales para resolver conflictos.

Para el desarrollo de dichos conceptos, usaremos bibliografía y/o autores que estudian la temática en cuestión: [https://docs.google.com/document/d/1ZRNUOH - KYzNnhUxBMSeXwIRgIpqU-f la Q2PgLf8/edit?usp=sharing](https://docs.google.com/document/d/1ZRNUOH-KYzNnhUxBMSeXwIRgIpqU-f la Q2PgLf8/edit?usp=sharing)

A lo largo de todo recorrido didáctico, compartiremos un link de google drive a fin de que tengan a mano la presentación:

<https://docs.google.com/document/d/1l3CygkLrpNiXLkLHEqg8apgJQ861xO11T6q5vKre0fs/edit?usp=sharing>

### **Desarrollo de la clase:**

Los estudiantes, en grupo de 4 o 5 personas desarrollaran las siguientes actividades:

Taller de mediación: Simulación de un proceso de mediación entre copropietarios con diferentes intereses.

Análisis de jurisprudencia: Revisar casos reales donde se hayan resuelto conflictos de propiedad horizontal.

Tomando como base, el caso de la clase pasada, utilizaremos técnicas de resolución alternativa de conflictos.

Un grupo de estudiante oficiara de mediadores, el otro de consejo de propietarios, otro de administrador y el resto serán los vecinos afectados.

Para desarrollar estas actividades, utilizaremos los siguientes Recurso Tecnológico:

Simuladores de conflictos: Utilizar herramientas como Second Life o entornos virtuales 3D para simular la convivencia en una propiedad horizontal y la resolución de conflictos entre vecinos.

Sistemas de votación en línea: Implementa Google Forms o SurveyMonkey para que los estudiantes voten soluciones a conflictos presentados en casos prácticos.

**Cierre de la clase:**

Los estudiantes crearán, por medio de Redes sociales privadas, una simulación de una interacción entre copropietarios a través de una plataforma como Edmodo o Facebook Groups, donde los estudiantes puedan gestionar conflictos en un entorno controlado: <https://www.facebook.com/groups/feed/>.

Los criterios para evaluar esta actividad serán los siguientes:

**1. Participación Activa (20%)**

Publicaciones y comentarios constantes en el grupo.

Respuesta a interacciones de otros participantes.

Iniciativa para proponer temas o soluciones a conflictos.

**2. Gestión de Conflictos (25%)**

Identificación clara del problema.

Aplicación de estrategias de resolución de conflictos (mediación, negociación, etc.).

Argumentación basada en normas legales y principios de convivencia.

**3. Uso de Lenguaje y Comunicación Efectiva (20%)**

Redacción clara y formal, adaptada al contexto.

Respeto en la comunicación con los demás participantes.

Capacidad de sintetizar y exponer ideas de manera ordenada.

**4. Aplicación de Conceptos Legales y Normativos (25%)**

Referencias a normas de propiedad horizontal.

Uso adecuado de términos jurídicos y administrativos.

Aplicación correcta de procedimientos en la toma de decisiones.

**5. Presentación de Informe Final (10%)**

Resumen de los principales conflictos y su resolución.

Reflexión sobre la dinámica del grupo y aprendizajes.

Redacción estructurada y clara.

## **Clase 8: Simulación Final: Asamblea General**

### **Objetivos:**

Integrar todo lo aprendido a lo largo del curso en una simulación completa.

Desarrollar habilidades de negociación, liderazgo y resolución de conflictos en el contexto de una asamblea.

### **Contenidos:**

Repaso de los roles: administrador, propietarios, consejo.

Procedimientos y normas en la asamblea general.

Resolución de conflictos y toma de decisiones.

### **Actividades:**

La actividad propuesta, consistirá en una simulación de una asamblea general donde los estudiantes asumen diferentes roles, deben negociar, resolver conflictos y tomar decisiones.

Algunos estudiantes serán administradores, otros miembros del consejo de propietarios y consorcistas. Los grupos que se formen, será mezclado entre los estudiantes más avanzados o con más experiencia, con los que no tengan experiencia, para así lograr un aprendizaje significativo y entre ellos puedan aprender todos juntos.

Luego, concluirá con la elaboración de un acta final, donde quedarán registradas todas las decisiones y acuerdos alcanzados.

### **Recurso Tecnológico a Utilizar:**

Simulación virtual completa: Usar una plataforma de videoconferencia como Zoom o Microsoft Teams con salas de trabajo divididas (breakout rooms) para que los estudiantes asuman diferentes roles en la asamblea.

Actas colaborativas: Utiliza Google Docs para que los estudiantes redacten colaborativamente el acta final de la asamblea, con seguimiento de las decisiones tomadas en tiempo real.

Evaluación interactiva: Cierra el curso con una evaluación interactiva a través de Kahoot para revisar los conocimientos adquiridos durante todas las clases.

<https://create.kahoot.it/share/administrador-ph/a118352c-1206-4c3f-8992-e4f0335c45a5>

### **Inicio de la clase:**

Como última clase, haremos un repaso general de todos los temas vistos, y luego hablaremos de:

- Repaso de los roles: administrador, propietarios, consejo.
- Procedimientos y normas en la asamblea general.
- Resolución de conflictos y toma de decisiones.

Para el desarrollo de dichos conceptos, usaremos bibliografía y/o autores que estudian la temática en cuestión:

[https://docs.google.com/document/d/1-wey\\_Vjt1gUdPTIVus8XR2Eu\\_GTh648663ZRHRjcX0Y/edit?usp=sharing](https://docs.google.com/document/d/1-wey_Vjt1gUdPTIVus8XR2Eu_GTh648663ZRHRjcX0Y/edit?usp=sharing)

A lo largo del todo recorrido didáctico, compartiremos un link de google drive a fin de que tengan a mano la presentación:

<https://docs.google.com/presentation/d/1jBd2DEzE4tEOT21Bx1axqYiUefNL0ULX/edit?usp=sharing&oid=109652432701725773226&rtpof=true&sd=true>

### **Desarrollo de la clase:**

A lo largo del cursado del contenido, estudiamos el rol del Martillero, Corredor Público y Corredor Inmobiliario en el mundo inmobiliario, en especial, su interacción con los consorcios de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios.

En ese sentido, previo a realizar el juego roles en una asamblea, vimos las cuestiones teóricas - prácticas relativas al derecho de real de propiedad horizontal, la persona jurídica del consorcio de propietarios, la estructura y funciones de una asamblea de consorcio, los derechos, obligaciones y responsabilidades de los propietarios, administrador, consejo de propietarios.

Luego de ver los aspectos teóricos/prácticos, realizaremos las asignaciones de Roles:

- Distribuir roles entre los estudiantes: algunos serán propietarios, otros formarán parte del consejo de propietarios, y uno actuará como administrador.
- Cada grupo armará su guion o escenario que deben representar en la asamblea (por ejemplo, discusión sobre el presupuesto anual, problemas de mantenimiento, conflictos entre vecinos).
- Entre ellos armaran el orden del día, pondrán nombre al consorcio, dirección, etc.;

- Notificaran la convocatoria a la asamblea de manera virtual.

### **3. Simulación de la Asamblea:**

- Realizar la asamblea siguiendo los procedimientos formales (llamada a la orden, presentación de temas, votación).
- El docente actuará como escribano del acto y moderador, interviniendo si es necesario para guiar la discusión.
- La simulación tendrá una duración de 45 a 60 minutos.

### **4. Recursos Necesarios**

- Guiones breves para cada rol, en lo que los alumnos dará contenido en forma colaborativa y a lo largo del cursado.
- Materiales de apoyo visual (diapositivas, pizarra) para explicar los conceptos teóricos.
- Espacio adecuado para la simulación, donde se pueda organizar una mesa de asamblea.
- Grabación del acto de asamblea.

<https://docs.google.com/document/d/15BmYjJOMUQ9E14hFuvChGjw5UUZ9oTmY/edit?usp=sharing&oid=109652432701725773226&rtpof=true&sd=true>

### **Recurso Tecnológico a Utilizar:**

Simulación virtual completa: Usar una plataforma de videoconferencia como Zoom o Microsoft Teams con salas de trabajo divididas (breakout rooms) para que los estudiantes asuman diferentes roles en la asamblea.

Actas colaborativas: Utiliza Google Docs para que los estudiantes redacten colaborativamente el acta final de la asamblea, con seguimiento de las decisiones tomadas en tiempo real.

Evaluación interactiva: Cierra el curso con una evaluación interactiva a través de Kahoot o Nearpod para revisar los conocimientos adquiridos durante todas las clases.

### **Cierre de la clase:**

Haremos una reflexión final sobre la asamblea celebrada, buscando comprender su faz teórica-práctica, pero en especial nos preguntaremos:

- ¿qué salió bien? ¿Qué desafíos enfrentaron? ¿Cómo resolvieron conflictos?
- Relacionar lo vivido en la simulación con la teoría explicada al inicio, reforzando conceptos clave.
- Reflexión Crítica: Pedir un breve informe donde los estudiantes analicen lo aprendido, identificando áreas de mejora en su desempeño.

Por último, realizaré un cierre de la materia enfatizando la importancia de que en un mundo cada vez más cambiante y dinámico, la capacitación continua es clave para mantener la competitividad y adaptabilidad. Las competencias del mañana exigirán no

solo el dominio de nuevas herramientas y tecnologías, sino también una mentalidad de aprendizaje constante. Aquellos que logren actualizar sus conocimientos y habilidades de forma continua, estarán mejor preparados para enfrentar los desafíos del futuro y aprovechar las oportunidades que surjan. La capacitación permanente no solo es una necesidad profesional, sino una inversión en el desarrollo personal y en el fortalecimiento de la capacidad de adaptación frente a los cambios del entorno.

Desde ya, muchas gracias por haber confiado en este proyecto, y para lo que necesiten, a disposición. Hasta siempre.

## **REFLEXION FINAL**

¿Qué significa ser docente?

Ser docente es más que una profesión: es una vocación, un acto de amor, y una necesidad intrínseca del ser humano por comunicar y transformar al otro.

La docencia requiere preparación teórica y práctica constante. Muchos creen que simplemente estar frente a un grupo y exponer un tema basta para ser docente, pero esta es una falacia. Ser docente implica un compromiso con el estudio, la reflexión y el aprendizaje continuo. El ejercicio de la docencia no solo demanda conocimientos técnicos, sino también habilidades pedagógicas que permitan guiar a los estudiantes en su desarrollo intelectual y humano.

Ser docente es un deseo profundo, una pasión que nace del ser. Enseñar es un acto generoso, muchas veces unilateral, en el que se da sin esperar reciprocidad. Idealmente, docentes y estudiantes deberían construir juntos el aprendizaje de manera colaborativa, crítica y reflexiva. Sin embargo, la realidad frecuentemente muestra al estudiante como un sujeto pasivo. Es aquí donde el docente, movido por su vocación y amor por enseñar, rompe esa barrera de pasividad para transformar al oyente en un participante activo que construye un aprendizaje significativo.

A su vez, ser docente es un acto de expresión y creación. Implica transmitir conocimientos con el sello de la propia experiencia y práctica, siempre orientado hacia un objetivo mayor: transformar al otro. Como bien enseña Paulo Freire:

*“Nosotros somos militantes políticos porque somos maestros y maestras. Nuestra tarea no se agota en la enseñanza de la matemática, de la geografía, de la sintaxis o de la historia. Además de la seriedad y la competencia con que debemos enseñar esos contenidos, nuestra tarea exige nuestro compromiso y nuestra actitud en favor de la superación de las injusticias sociales”* (Freire, 2010, p. 102).

La docencia, en su esencia, es un llamado ético a generar cambios profundos, no solo en el estudiante, sino en la sociedad misma. Por lo tanto, como educadores, tenemos la responsabilidad de capacitarnos continuamente y mantenernos motivados.

Enseñar es, ante todo, un acto de amor, un arte que combina conocimiento, empatía y dedicación. Richard Sennett lo describe a través de la figura del artesano: “*El carpintero, la técnica de laboratorio y el director son artesanos porque se dedican a hacer bien su trabajo por el simple hecho de hacerlo bien. (...) El artesano representa la condición específicamente humana del compromiso*” (Sennett, 2019, p. 17).

La enseñanza, como el trabajo del artesano, requiere dedicación, no como un medio para un fin, sino como un acto de excelencia intrínseca. Este compromiso se construye día a día, en la práctica, con pasión y entrega, y es lo que define verdaderamente a un docente.

### **REFERENCIA BIBLIOGRAFIA**

1. Alegría, H. (2002). *Revista de Derecho Privado y Comunitario 2002-2: Propiedad horizontal* (1.ª ed.). Rubinzal – Culzoni.
2. Corzo, L. M., & Sevitz, D. C. (2017). *Administrando en los tiempos del nuevo código civil y comercial. Manual teórico-práctico para consorcios de propiedad horizontal* (3.ª ed. ampliada). Lulemar Ediciones.
3. Costantino, J. A. (2015). *La propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación* (1.ª ed.). Hammurabi.
4. Freire, P. (2010). *Cartas a quien pretende enseñar* (2.ª ed., 5.ª reimp.). Siglo Veintiuno Editores.
5. Gabás, A. A. (2018). *Propiedad horizontal* (1.ª ed.). Hammurabi.
6. González, J. (2021, abril 20). Teoría del aprendizaje de Piaget. *Psicología y Mente*. <https://psicologiymente.com/desarrollo/teoria-del-aprendizaje-piaget>
7. Ibañez, M. A. (2023). *Manual del corredor público inmobiliario* (2.ª ed. ampliada y actualizada). Alveroni Ediciones.
8. Kipper, C. (2016). *Manual de derechos reales* (1.ª ed. revisada). Rubinzal – Culzoni.
9. Fisher, R., & Ury, W. (2018). *¡Sí...! De acuerdo: Cómo negociar sin ceder*. Editorial Vergara.
10. Sennett, R. (2019). *El artesano*. Editorial Anagrama.

