

**TEMARIO CURSO DE FORMACIÓN INTEGRAL PARA ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROVINCIA DE BUENOS AIRES - 2026**

**MODALIDAD VIRTUAL 84 hs.**

**22 CLASES (DE 3 HORAS SINCRONICAS y 5 HORAS ASINCRONICAS)**

**OBJETIVO DEL CURSO:**

Brindar al alumnado, todas las herramientas para que puedan afrontar esta compleja tarea munidos de conocimientos legales, contable, impositivos, edilicios y sociológicos.

---

**CONTENIDO:**

**1. COMPOSICIÓN DE UN EDIFICIO:**

- Estructura, paredes de cerramiento, Cubiertas, aberturas, Instalaciones, Ascensores y escaleras, Decoración (pisos, revestimientos, cielorrasos, etc.)
- Descripción de Estructuras paredes de cerramiento, Cubiertas, Aberturas
- Descripción de Instalaciones (Sanitaria, Gas, Eléctrica, Incendio, Calefacción, CCTV, etc.). Ascensores

**2. PLANOS; CLASES, TRÁMITES E INTERPRETACIÓN. EL CERTIFICADO DE "FINAL DE OBRA"**

- Instalación Sanitaria: Reglamentos vigentes - MCBA –
- Funciones de una IS. Instalaciones de Gas. Fines y requerimientos de la Instalación. Reglamentos vigentes.
- Instalación Eléctrica: Fines y requerimientos de la Instalación - Reglamentos vigentes.
- Instalación contra Incendio: Fines y requerimientos. Reglamentos vigentes.
- Calefacción: Fines y requerimientos de la Instalación. Reglamentos vigentes.

**3. PATOLOGÍAS Y PROBLEMAS MÁS COMUNES EN INMUEBLES**

- Filtraciones, medianeras, Cubiertas,
- Condensación
- Ventilación de Cocheras
- Conductos de Ventilación

**4. LEGISLACIÓN:**

- Ascensores
- Balcones
- Seguridad, Higiene y Medio Ambiente
- Medios de Salida, etc.

## **5. PERIORIZIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS**

Aspectos reglamentarios de la habilitación y certificación de su mantenimiento (Ascensores Registrados).

Revisión periódica de todos los componentes del ascensor:

- o Cabina.
- o Maquinaria.
- o Cableado.
- o Frenos.
- o Puertas reglamentarias.

Ascensores sin sala de máquinas.

Pruebas y ajustes para garantizar que el ascensor funcione de manera segura y eficiente.

El pedido de presupuesto para el mantenimiento y reparación de ascensores: Aspectos a tener en cuenta.

Elección de la propuesta más adecuada: Aspectos a tener en cuenta.

La tarjeta reglamentaria: exhibición y cuidado.

## **6. ASPECTOS DEL MANTENIMIENTO ARQUITECTÓNICO: PISCINAS Y ESPEJOS DE AGUA**

- Aspectos reglamentarios: Piscinas de uso restringido (Ley 1209/2008, capítulo 2, artículo 4°).
- Aspectos reglamentarios de la seguridad en menores y adultos mayores.
- Mantenimiento de la impermeabilización.
- Las canalizaciones de provisión de agua.
- Redes y sistemas eléctricos de iluminación y funcionamiento de sistemas.
- Mantenimiento de filtros y bombas.
- Clorificación adecuada.
- Sistemas de calentamiento de agua.
- Mantenimiento de la iluminación de piscinas.
- Mantenimiento de los revestimientos: Eliminación de agentes contaminantes superficiales.

---

## **7. ADMINISTRADORES- DERECHO Y OBLIGACIONES- REGISTRO DE LA ACTIVIDAD**

### **ADMINISTRADORES**

- o 3 tipos de gestión:
  - Administración por Profesionales rentados,
  - Copropietarios a título gratuito,
  - Familiares por división jurídica de bienes

- Persona Jurídica o Persona Física
- Designación
- Mandato Legal
- Honorarios
- Seguros
- La renovación / revocación del mandato

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES

- Derechos y Obligaciones
  - los requisitos para contratar

#### REGISTRO DE LA ACTIVIDAD

Registro Público de Administradores de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires (RPAC)-

- Inscripciones
  - Requisitos
  - Curso inicial/ renovación anual – Excepción según antigüedad.
  - Cursos de Seguridad e Higiene del personal del Consorcio
- Fiscalización por parte RPAC
- Sanciones por incumplimientos - Denuncias
- Apelaciones

#### SEGUROS DE CAUCION

- Obligatoriedad, Normativa vigente
- ¿Cumplimiento, quien paga la póliza?

### **8. ASPECTOS NORMATIVOS DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL. RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO EN ESPACIOS Y COSAS COMUNES Y PROPIOS. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS. DELITOS EN EL CONSORCIO- ROBOS Y HURTOS EN ESPACIOS COMUNES Y PRIVATIVOS.**

- Conceptos Fundamentales del Código Civil
  - Derechos Reales
    - Condominio
    - Usufructo
    - Servidumbre
    - Hipoteca
- Unidades Funcionales y Complementarias
- Derechos de los consorcistas y de los inquilinos
- Vicios De Construcción
- Límites Al Dominio / Obras Nuevas / Innovaciones
- Acciones Legales Contra Infracciones

## **9. ASAMBLEAS. TIPOS Y CONDICIONES.**

- Ordinarias y Extraordinarias
- Aspectos Formales
- Encuestas
- Convocatoria
- Orden del Día
- Presidencia – Funciones Del Presidente
- Ausencia del Libro de Actas
- Admisibilidad de Participantes
- Poderes
- Mayorías y Cálculos de Votos
- Quórum
- Notificación a los Ausentes/ Plazos/
- Situaciones Conflictivas
- Asamblea Judicial
- Segunda Convocatoria
- Función del Administrador en la Asamblea
- El Acta y su importancia

## **10. GASTOS ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS. LIQUIDACIÓN. COMUNICACIÓN.**

- Gastos (según Art 10 Ley 14701- Art 9 Disp.27/2023)
- Gastos Ordinarios y Extraordinarios
- Gastos Comunes versus Gastos Particulares
- Formas de envío a los copropietarios
- Exención de Pago De Gastos Por Servicios No Gozados
- Solvencia Perpetua del Consorcio de Propietarios por mandato de Ley
- Intereses y Mora/Ejecución Judicial

## **11. CONSEJO DE PROPIETARIOS. RÉGIMEN DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN Y READECUACIÓN DE REGLAMENTOS DE PROPIEDAD ANTERIORES.**

- Control De La Administración y la importancia que le asigna el nuevo Código Civil
  - Integrantes- Responsabilidades
  - La opinión de la doctrina
  - El control sobre la Administración
  - Nuevo rol del Consejo respecto de Reglamentos previos al CCC
  - Reglamento De Copropiedad y Administración –
  - Readequación de los Reglamentos previos al nuevo Código Civil y Comercial
  - Clausulas Polémicas/Leoninas – Modificación
- Curso de formación integral para Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal - RPAC**

- Reglamentos Internos (clubes de campo/ uso de amenities y otros espacios comunes, etc.)

**12. LIBROS OBLIGATORIOS QUE DEBE LLEVAR EL CONSORCIO. LEYES DE FONDO Y LEYES ESPECIALES. EL CORREO ELECTRÓNICO EN EL REGISTRO DE FIRMAS Y LA LEY DE DOMICILIO ELECTRÓNICO. REGISTRO DE RÚBRICAS DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

- LIBROS OBLIGATORIOS
  - Libro de Actas (CCC)
  - Libro de Administración (CCC)
  - Libro de Datos o Registro de Propietarios (CCC)
  - Libro de Sueldos y Jornales (Ley 20744) -Registro Legal de la Jurisdicción
  - Libro de Órdenes (Ley 12981)
- PEDIDO POR ESCRITURA NOTARIAL – Registro de Rubricas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires
- LEY 15230 DE DOMICILIO ELECTRONICO – Aplicación a la Propiedad Horizontal
- La Documentación de Respaldo - Conservación
- Los Informes de Libre Deuda y los Reintegros

**13. ASPECTOS LABORALES. CONTRATACIÓN- LIQUIDACIÓN DE HABERES. REGIMEN DE LICENCIAS CATEGORÍAS-PERSONAL PERMANENTE Y TEMPORARIO. LEGAJO DEL PERSONAL. LEY DE CONTRATO DE TRABAJO, LEY DE TRABAJO AGRARIO.**

- Alta del Consorcio como Empleador
- Simplificación Registral
- Contratación de póliza de Riesgos de Trabajo y Seguro de Vida Colectivo Obligatorio
- Ley de Contrato de Trabajo 20744,
  - Remuneraciones, (Definición, conceptos remunerativos y no remunerativos, prestaciones complementarias,
  - Sueldo Anual Complementario
  - Contratos de Trabajo,
  - Licencias varias, incluidas vacaciones
  - Régimen de Sanciones
- Régimen de Riesgos del Trabajo – A tener en cuenta
- Circuito De La Liquidación De Haberes: Alta Del Trabajador- ART – Examen Pre ocupacional- Legajo Del Trabajador – Formularios
- Recibos de Haberes Requisitos Legales
- Ejemplos De Liquidación – Trabajador Mensualizado, Jornalizado y Suplentes.

**14. OBRA SOCIAL, SINDICATO Y FATERYH, CONVENIO COLECTIVO 589/2010 FATERYH Y CCT 581/2010 UTEDEC CON FACC\_ MANTENIMIENTO DE COCHERAS. PILETAS. CABALLERIZAS. MARINAS NÁUTICAS. ESPACIOS COMUNES CONCESIONADOS. CONTRATOS AGRÍCOLAS. DEPORTES INTEGRADOS.**

- Régimen de Opción - Trámite
- Estudio del CCT 589/2010 FATERYH -Fed. Argentina de Trabajadores de Renta y Horizontal - Estatuto Ley 12987 y Decreto Reglamentario –
- Trabajadores Permanentes (tiempo completo) y no permanentes (tiempo parcial)- Contratos de Temporada
- Mantenimiento de instalaciones deportivas y de recreación, personal a contratar
- Ídem para actividades rurales
- Ídem para deportes integrados

**15. REGIMEN HORARIO EN LOS CONSORCIOS, FALTA DE CONTROL-CONFLICTOS EN EL AMBITO LABORAL, REGIMEN DE EXTINCION, INDEMNIZACIONES AGRAVADAS, EMPLEO NO REGISTRADO, SOLIDARIDAD LABORAL, TERCERIZACION DE ACTIVIDADES: RELACION DE DEPENDENCIA O CONTRATAR EMPRESAS LIMPIEZA Y VIGILANCIA - JURISPRUDENCIA**

- Ley de Jornada de Trabajo 11544 – Decreto Reglamentario
- 3 tipos de horario;
  - a. Diurno
  - b. Nocturno
  - c. Insalubre–
- Planilla Horario, y de Horas Extras, formas de controlar la prestación
- Extinción del Contrato de trabajo-Motivos, diversas Injurias laborales, denuncia del Contrato, Cálculo Liquidación Final
- Agravamientos Indemnizatorios, causas;
  - i. Discriminación
  - ii. Protección del Embarazo y la Maternidad
  - iii. Falta de Registro (Leyes 24013, 25323 y 25345)
  - iv. Pacto Federal del Trabajo (Ley 25212)
- Solidaridad Laboral, el control de Legalidad
- Evaluación de Costo/ Beneficio: Relación de Dependencia versus Sub Contratación, la ecuación económica y la contingencia - Jurisprudencia

**16. SEGURIDAD E HIGIENE. OBLIGACIONES PREVISIONALES DE LOS CONSORCIOS. ASPECTOS IMPOSITIVOS (FEDERALES, PROVINCIALES Y MUNICIPALES). SEGUROS PATRIMONIALES Y PERSONALES, OBLIGATORIOS Y OPCIONALES. DEL CONSORCIO Y DEL ADMINISTRADOR.**

Aplicación de normas en el ámbito consorcial – Difusión entre los copropietarios.

- Capacitación del personal del consorcio – Curso Anual
- Declaración Jurada del Empleador (F 931) – Aplicativo Declaración en Línea, Libro de Sueldos Digital, Determinación y Pago-Aplicativo RG 3279 – Conceptos no remunerativos- Ídem organismo Sindical (FATERYH o UTEDYC)
- Declaración Jurada de Empleador Jurisdiccional (si aplica)
- Declaración Informativa de Gastos RG AFIP 3369

**Curso de formación integral para Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal - RPAC**

- Retención de 4° Categoría Impuesto. a las Ganancias
- Retenciones a Contratistas Ganancias, IVA y Seguridad Social

#### SEGUROS

- Seguro integral del Consorcio
- Seguros sobre la dotación, Vida Obligatorio, Riesgos del Trabajo
- Otras pólizas complementarias optativas, cobertura de vida, por actividades deportivas en el consorcio, etc

### **17. ASPECTOS CONTABLES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS. CLASIFICACIÓN DE GASTOS. REDISTRIBUCIÓN DE PORCENTUALES. ESTADO FINANCIERO. CUENTA CORRIENTE DE UNIDADES Y CERTIFICADOS DE DEUDA. APLICACIÓN DE INTERESES.**

Contabilidad. Información Contable - Principios de Contabilidad

Cálculo y Liquidación de Expensas Comunes

- Imputación de Egresos e Ingresos (Percibido versus Devengado)
- Rubros a Considerar
- Sistemas Y Metodologías: Expensas Fijas, Sistema Tradicional
- Flujo de Fondos
- Notas
- Fondo de Reserva
- Detalle de importes a recaudar con análisis por Unidad Funcional
- Información Relevante y Redundante
- Pasivo
- Ejemplos
- Certificados de Deuda por venta o ejecución de expensas- Aplicación de intereses validados por Asamblea

Rendición De Cuentas – liquidación Anual

- El problema de una Normativa adecuada
- Ejemplo

### **18. DERECHOS DEL CONSUMIDOR // RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO. DAÑOS DE RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO Y COSAS COMUNES. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS. DELITOS EN EL CONSORCIO- ROBOS Y HURTOS EN ESPACIOS COMUNES Y PRIVADOS // CONFLICTOS LEGALES - ARBITRAJE**

Ley de Protección al Consumidor 13130 y 24240 y su aplicación a la propiedad horizontal

Contingencias por daños a terceros, cobertura de seguro

- Independencia Fiscal De La Unidades Funcionales
- Destrucción Del Edificio

Curso de formación integral para Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal - RPAC

- Vetustez
- Daño Temido – Denuncia
- Ley 14701 de la Provincia de Buenos Aires, reglamentación por Decreto 1734/2022 Pcia. BA – Disposición 27/2023 Pcia. BA -

#### Derecho Penal - Delitos en los Consorcios

- Concepto
- Imputabilidad
- Casos más comunes en los consorcios: Violación de Correspondencia, defraudación, Delitos contra la Libertad de Reunión, abandono de personas, usura, contratos simulados, ocultación de documentos, etc.
- Procedimiento Civil
- Impacto del Nuevo Código Civil respecto de los temas analizados

#### **19. AUDITORIAS DE CONSORCIOS –**

- Motivos de la Revisión-
- Integrales y Específicas
- Honorarios-
- Duración-
- Ejemplos varios

#### **20. OTROS TEMAS DE INTERES:**

- Tratamiento de agrotóxicos,
- Efluentes,
- Perros de razas Peligrosos,
- Plagas y especies en peligro de extinción
- Espejos de Agua,
- Guardavidas,
- Riesgos relacionados con actividades deportivas

---

#### **21. LA ASAMBLEAS CONSORCIALES ANALIZADA COMO GRUPO COMUNICACIÓN – CONFLICTOS**

- 1) Presentación del docente
- 2) Presentación de los participantes



- 3) Invitar a los participantes a contar anécdotas de reuniones de consorcios donde tuvieron que enfrentarse a conflictos o donde les hubiera gustado saber más de manejos de grupos
- 4) Llevarlo a ver como las reuniones de consorcios son reuniones de grupos con manejo indirecto o directo de conflictos.
- 5) Mapas:
  - a. Mapa distinto que territorio.
  - b. Individualización de los mapas:
    - i. Experiencia
    - ii. Profesiones
    - iii. Edad
    - iv. Aprendizajes
  - c. Limitación de los mapas
- 6) Rapport, crear una relación, crear una conexión empática con la otra persona. Técnicas.
- 7) Comunicación
  - a. Elementos
  - b. Proceso de la comunicación
  - c. Dificultades
  - d. Escucha activa o empática
- 8) Desarrollar la teoría de grupo:
  - a. Concepto de grupo según PR
  - b. Características
  - c. Roles típicos
  - d. Momentos de grupo
  - e. Coordinador, distancia optima emocional, posiciones.
- 9) Conflictos:
  - a. Concepto
  - b. Elementos
  - c. Formas de resolución de un conflicto personal (Huida, Fuerza, mitad y mitad)
  - d. Método Harvard
  - e. Co-Creación

## **22. TRATAMIENTO, NEGOCIACIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.**

- Concepto de Conflicto, Manejo, La inteligencia emocional -
- La Comunicación; el arte de escuchar, dialogo, Lógica, Concepto y Verdad
- Las Representaciones mentales como factores determinantes de los valores y creencias.

- El arte de negociar
- Prejuicios / Inferencia / Conclusión
- Ley de Mediación Obligatoria
- La Cultura del Arbitraje