

LILIANA M. CORZO - DIANA C. SEVITZ



# Consortios de Propiedad horizontal

PRÁCTICA PARA EL DEBIDO EJERCICIO  
DE LA ADMINISTRACIÓN

EL CONSORCIO COMO PERSONA JURÍDICA.  
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.  
COSAS Y PARTES COMUNES.  
EL ADMINISTRADOR: RESPONSABILIDADES;  
TAREAS, DERECHOS Y OBLIGACIONES;  
RENOVACION DEL MANDATO; RENDICIÓN DE CUENTAS.  
AUDITORÍA CONTABLE. LA ADMINISTRACIÓN VIRTUAL.  
ASAMBLEAS EFECTIVAS. LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS:  
COMUNES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS;  
MODELO «MIS EXPENSAS». EL PERSONAL DEL CONSORCIO.  
LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS. LA COMUNICACIÓN.  
CONFLICTOS EN LOS CONSORCIOS

CORTE SUPREMA  
BIBLIOTECA

SIG. TOPOGRAFICA

C5611

INVENTARIO

152.728

PRÓLOGO DE

**ALBERTO A.  
GABÁS**

**hammurabi**

JOSE LUIS DEPALMA EDITOR

## ÍNDICE GENERAL

<b>PRÓLOGO</b> .....	9
<b>ABREVIATURAS</b> .....	27

### CAPÍTULO I

#### **LA EVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

§ 1. Antecedentes .....	29
§ 2. La propiedad horizontal en el Código Civil y Comercial .....	30
§ 3. Personalidad del consorcio .....	33
a) Antecedentes jurisprudenciales .....	33
b) Situación actual .....	34
c) Atributos y efectos de la personalidad jurídica .....	35
1. Nombre .....	35
2. Domicilio .....	36
3. Integrantes .....	36
4. Patrimonio .....	36
5. Duración .....	38
6. Objeto .....	38
7. Funcionamiento .....	39
§ 4. Concurso o quiebra del consorcio .....	39
a) Quiebra de un consorcio de propietarios .....	40
b) La ampliación de los sujetos concursales .....	41
1. Opinión negatoria .....	41
2. Opiniones a favor .....	42
3. Conclusión .....	43
§ 5. Responsabilidad de los propietarios .....	43
<b>PRÁCTICA</b>	
A. Inscripción del Consorcio de Propietarios en AFIP .....	44
B. Modelo de Formulario 420/J (AFIP) - Inscripción del Consorcio de Propietarios .....	45

## CAPÍTULO II

**LA INCORPORACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL  
COMO DERECHO REAL**

§ 6. Introducción .....	47
§ 7. Los derechos reales en el Código Civil y Comercial .....	48
§ 8. Constitución del derecho real .....	49
§ 9. Unidad funcional .....	50
§ 10. Unidad complementaria .....	51
— Algunos ejemplos de unidades complementarias .....	51
1. Cocheras .....	51
I. Cochera como unidad funcional .....	51
II. Cochera como unidad complementaria .....	52
III. Cochera como espacio común .....	52
2. Bauleras .....	53
<b>PRÁCTICA</b>	
A. Reglamento de baulera .....	54
B. Cochera/Espacio Guardacoches .....	54
C. Cocheras o baulera como unidad funcional .....	55
D. Cocheras como unidad complementaria .....	55

## CAPÍTULO III

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL**

§ 11. La importancia del Reglamento de Propiedad Horizontal .....	57
a) Introducción .....	57
b) Antecedentes .....	58
— Contenido .....	58
c) Reformas introducidas por el Código Civil y Comercial .....	59
d) ¿Y dónde está archivado el reglamento de propiedad horizontal? .....	63
e) Modificación del reglamento de propiedad horizontal .....	63
1. Aspectos destacables a tener en cuenta al momento de inscribir una modificación de reglamento .....	63
2. Modificación por vía convencional .....	64
— Requisitos que debe contener el informe técnico para ser presentado ante la asamblea para una mejora u obra nueva .....	67
<b>PRÁCTICA</b>	
— Modelo de convocatoria para reforma de reglamento .....	67
§ 12. Reglamento interno. Aclaración de algunas dudas .....	68
<b>PRÁCTICA</b>	
A. Modelo de reglamento interno .....	69
B. Modelo de convocatoria para aprobar el reglamento interno .....	70

§ 13. Destino de las unidades .....	71
a) Destino exclusivo para vivienda .....	72
b) Otro caso de destino de vivienda familiar .....	73
c) Destino mixto .....	73
d) Destino comercial: ¿cuándo hay abuso? .....	74
e) Destino como locación temporaria .....	75
1. Nuevas obligaciones .....	76
2. Los contratos .....	76
3. El servicio .....	77
4. La oferta .....	77
5. Autorización del consorcio .....	77
6. Fallos sobre el particular .....	78
<b>PRÁCTICA</b> .....	82
7. Recomendaciones .....	82
f) Ejercicio profesional o apto profesional .....	83
§ 14. La relación de las normas con el Código Civil y Comercial .....	83
§ 15. Edificios que aún no tienen su reglamento de propiedad inscripto .....	86
<b>PRÁCTICA</b> .....	88
§ 16. Reclamo de deudas .....	88
<b>PRÁCTICA</b> .....	89

CAPÍTULO IV

**COSAS PROPIAS Y COMUNES.  
FIN DE LA CONTROVERSIA**

§ 17. Incorporaciones del Código Civil y Comercial .....	92
a) Modificación del inc. f) .....	95
<b>PRÁCTICA</b>	
A. Caso práctico 1 .....	97
B. Caso práctico 2 .....	98
C. Caso práctico 3 .....	98
b) La accesibilidad en los consorcios. Análisis del art. 2041, inc. j) .....	100
1. Adecuación de los consorcios .....	100
2. Discapacidad. Reclamo de construcción de rampas. Competencia civil .....	101
3. Accesibilidad .....	102
<b>ANÁLISIS DE CASOS PRÁCTICOS</b>	
— Un caso resuelto .....	103
<b>JURISPRUDENCIA</b> .....	103
<b>PRÁCTICA</b> .....	105
§ 18. Cosas y partes comunes no indispensables .....	106
a) «Amenities» y consorcios: una relación posible .....	106
b) El gran desafío .....	107

§ 19. Definición de cosas y partes propias .....	107
<b>JURISPRUDENCIA</b>	
— No se peleen por la baulera común del edificio .....	110
<b>PRÁCTICA</b> .....	111

## CAPÍTULO V

## EL ADMINISTRADOR DE CONSORCIOS. UN ENFOQUE 4.0

§ 20. Estilos de administradores .....	113
<b>PRÁCTICA</b> .....	114
a) Algunas nociones de liderazgo .....	114
1. Características del líder .....	115
2. Un breve repaso sobre las generaciones y sus intereses .....	115
b) Una oportunidad en la crisis .....	116
1. Faz normativa legal .....	117
2. Faz contextual .....	117
c) Hacia nuevos horizontes: Administración 4.0 .....	117
d) Distintos tipos de liderazgos .....	119
e) Cualidades que debe tener un administrador de edificios .....	119
§ 21. El administrador en el Código Civil y Comercial .....	121
a) El administrador del consorcio como órgano indispensable .....	123
1. El administrador es un mandatario: órgano del consorcio y representante legal .....	124
2. Vencimiento del mandato del administrador .....	126
— La administración acompañando el futuro .....	127
b) Cómo elegimos a nuestros administradores .....	128
c) Dificultades para poder cambiar al administrador .....	129
1. Consecuencias de la no renovación del administrador .....	130
2. Idas y venidas del art. 13 de la ley 941/02, reformada por la ley 3254. Plazo de mandato del administrador .....	131
§ 22. Designación y remoción .....	132
a) Mandato del administrador. Un fallo revelador. La ley de fondo prevalece sobre la ley local .....	134
1. Análisis del caso .....	135
2. Fundamento de la Cámara Civil —Sala E— para su rechazo. Su análisis .....	135
b) ¿El administrador de un consorcio está legitimado para impugnar y solicitar la nulidad de una asamblea que dispone su remoción? .....	138
c) Designación de un administrador: Posibilidad de solicitar la nulidad por un propietario .....	140
<b>PRÁCTICA</b>	
— Modelo de asamblea ordinaria por renovación de mandato .....	140
§ 23. El derecho del consumidor y el administrador de consorcios .....	141

## ÍNDICE GENERAL

17

§ 24. Derechos y obligaciones del administrador .....	145
<b>PRÁCTICA</b>	
— Modelo de certificado de créditos y deudas del consorcio .....	146
a) Obligaciones del administrador. Recordatorio .....	148
b) Responsabilidades del administrador .....	151
1. El administrador del consorcio frente a las exigencias que establece la ley 941 modificada por la ley 3254 para la contratación de servicios o bienes y realiza- ción de obras .....	153
— Art. 15, inc b). Contratar bienes y servicios o realizar obras con prestado- res que no cumplan los recaudos previstos por el art. 11 .....	153
<b>PRÁCTICA</b> .....	156
2. Responsabilidad del administrador por deudas de obra social y daños y per- juicios sufridos por el consorcio como consecuencia de su actuar .....	158
— Caso «Consortio de Propietarios Edificio Carlos Pellegrini c. O. P. s/Cobro ordinario de sumas de dinero» .....	158
3. El administrador de consorcios y su responsabilidad solidaria a la luz del art. 2067 del Código Civil y Comercial .....	160
I. Código Civil y Comercial .....	160
II. Jurisprudencia .....	161
II.1. Ambulatoriedad. Intereses contrapuestos .....	161
II.2. Administración fraudulenta. Acción penal .....	162
III. Legislación en la Ciudad de Buenos Aires .....	163
IV. Doctrina .....	164
§ 25. Administración en subconsorcios. Subconsorcios y conjuntos inmobiliarios .....	164
a) Antecedentes .....	164
b) Incorporación de los subconsorcios al Código Civil y Comercial .....	166

## CAPÍTULO VI

### LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS

§ 26. Concepto de expensas .....	169
§ 27. Expensas comunes ordinarias y extraordinarias. Reformas introducidas por el Cód- igo Civil y Comercial .....	169
§ 28. Liquidación de expensas .....	171
a) Contenido de las liquidaciones de expensas .....	171
b) Partes de la liquidación de expensas .....	172
c) Criterios de liquidación de expensas .....	172
d) Prorrateo de expensas .....	173
e) Cálculo de porcentuales .....	173
<b>PRÁCTICA</b> .....	174
— Modelo de liquidación de expensa fija donde el local no abona los gastos relacio- nados con el ascensor .....	175
— Normativas de acuerdo a la jurisdicción .....	177

1. Normativa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....	177
<b>PRÁCTICA</b>	
A. Modelo Único de Liquidación de expensas - «Mis Expensas» de CABA .....	179
B. Recibos de pago de Expensas .....	182
C. Modelo obligatorio de Recibo de pago de Expensas .....	182
I. Envío de liquidaciones por e-mail .....	183
II. Envío de comprobantes de pago de gastos por e-mail .....	183
2. Normativa especial de la provincia de Buenos Aires .....	184
3. En el resto de la República Argentina .....	184
f) Liquidación de expensas en los edificios con "amenities" .....	184
§ 29. Obligación de pago de expensas .....	185
— Incorporación de nuevos obligados al pago .....	186
§ 30. El locatario y las expensas extraordinarias .....	187
<b>PRÁCTICA</b> .....	188
§ 31. Los intereses por mora .....	189
— Anatocismo .....	189
§ 32. Certificados de deuda para inicio de juicio .....	191
<b>PRÁCTICA</b>	
A. Modelo de certificado de deuda para juicio cuando existe Consejo de Propietarios ..	192
B. Modelo de certificado de deuda para juicio cuando no existe Consejo de Propietarios	192
§ 33. Documentación del pago de expensas .....	193
§ 34. Pagos a través de medios electrónicos .....	194
§ 35. Eximición del pago de expensas .....	195
a) Antecedentes durante la vigencia de la ley 13.512 .....	195
1. Primer caso: las unidades funcionales eximidas se encuentran consignadas en el reglamento .....	195
2. Segundo caso: las unidades funcionales que no se encuentran eximidas en el reglamento .....	196
3. Casos en los que se ha modificado recurriendo a la instancia judicial .....	196
b) Eximición de expensas. Incorporaciones en el nuevo Código Civil y Comercial ..	197
§ 36. Prescripción .....	197
a) Modo de contar los plazos .....	198
b) Algunos fallos contradictorios respecto a la prescripción de las expensas .....	198

## CAPÍTULO VII

### **LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

§ 37. El Administrador y su responsabilidad en la contratación de proveedores .....	201
a) Naturaleza jurídica de la responsabilidad del administrador .....	202
1. Obligaciones de resultado .....	202
2. Situaciones que deben ser advertidas para eximirse de responsabilidad .....	202

3. Obligaciones de resultado que surgen de la ley 941 de la CABA .....	203
4. Obligaciones de medio .....	203
5. Obligaciones establecidas por la ley 941 de Registro Público de Administradores de la CABA .....	203
I. Obligaciones de medio que surgen de la ley 941 de la CABA .....	203
II. Obligación de medio y de resultado. Caso particular del art. 11 .....	204
II.1. Elementos a controlar por el administrador durante la vigencia del contrato .....	205
II.2. Control de documentación de las empresas tercerizadas .....	206
II.3. La importancia del cumplimiento de la contratación de los seguros .....	206
b) Contrataciones especiales para edificios con «amenities». Empresas tercerizadas .....	207
1. Empresa de investigación y seguridad .....	207
I. Requisitos para la contratación de una empresa de seguridad .....	208
II. Rol de la empresa de vigilancia .....	208
III. Tipología contractual .....	208
IV. Errores que se cometen a la hora de la contratación de un servicio de seguridad .....	209
V. Responsabilidad de la empresa de seguridad privada .....	209
VI. Ante un robo en una unidad funcional, ¿quién responde? .....	210
VI.1. ¿Fue la empresa contratada para custodiar los bienes de los propietarios además de los comunes? .....	210
VI.2. ¿Cabe la posibilidad de que el consorcio tenga alguna responsabilidad en el caso de que no se hubieran tomado los recaudos que la ley exige? .....	212
VII. El servicio de seguridad como «amenity» .....	212
VIII. Conclusión .....	212
2. Empresas de limpieza tercerizadas .....	213
c) Contrato de obra .....	215
PRÁCTICA .....	215
§ 38. Retenciones de impuestos a efectuar a los proveedores .....	216
§ 39. Locación de espacios comunes .....	216
a) Contratación de locación de espacios comunes .....	217
1. Contrato de «laundry» .....	217
PRÁCTICA .....	217
2. Contrato de concesión de servicio de bar .....	217
PRÁCTICA .....	217
3. Contrato para instalación de antenas móviles .....	218
PRÁCTICA .....	218
4. Contrato para colocación de cartel de publicidad .....	219
PRÁCTICA .....	219
b) Impuestos a tributar por locaciones de espacios comunes .....	220
1. Impuesto al Valor Agregado (IVA) .....	220
2. Ingresos Brutos .....	221
§ 40. Conclusiones .....	221



## CAPÍTULO VIII

**DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

§ 41. Introducción .....	223
§ 42. Facultades y obligaciones de los propietarios .....	225
a) Facultades .....	225
b) Obligaciones .....	226
1. Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay (inc. a) .....	227
2. Conservar en buen estado su unidad funcional (inc. b) .....	227
3. Pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa (inc. c) .....	227
4. Contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay (inc. d) .....	227
5. Permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio (inc. e, 1ª parte) .....	228
— Oposición a las reparaciones urgentes .....	228
<b>PRÁCTICA</b>	
— Pasos a seguir en caso que se prohíba el ingreso a la unidad funcional para reparar .....	232
6. Notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional (inc. f) .....	232
c) Prohibiciones .....	233
d) Infracciones .....	236
§ 43. La dictadura del «propietariado» .....	236
— ¿El administrador puede incumplir con las leyes por orden del consorcio? Hacia un gobierno del «propietariado» .....	236
§ 44. Notificaciones a los propietarios .....	237
a) Aclarando el concepto de notificación fehaciente .....	237
b) Valor probatorio de los «e-mails» .....	238
c) ¿Se podrían considerar notificación fehaciente los mensajes por WhatsApp? .....	240
<b>PRÁCTICA</b>	
— Ejemplo de la utilización de la tecnología en los consorcios .....	241
§ 45. Aplicación del art. 2046 del Código Civil y Comercial. Tema daños y perjuicios. Responsabilidad compartida .....	242
<b>PRÁCTICA</b> .....	244
§ 46. El consejo de propietarios .....	245
a) Antecedentes .....	245
b) Requisitos exigidos por las normas IRAM .....	245
c) Consejo de propietarios en los edificios modernos. Situación preexistente .....	247
<b>PRÁCTICA</b>	
— Ejemplo de atribuciones del Consejo en el reglamento de propiedad horizontal .....	247
d) Un nuevo enfoque en el Código Civil y Comercial .....	248
e) Consejos que subsisten luego de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial .....	249

## ÍNDICE GENERAL

21

f) Obligaciones del Consejo de Administración .....	250
— ¿Cuándo tiene que controlar? .....	250
<b>PRÁCTICA</b>	
— Guía para el Consejo de Propietarios. Información que brinda la AFIP. Herramientas de control .....	251
§ 47. Cuenta bancaria .....	253
a) Legislación vigente .....	253
b) Cuenta corriente del consorcio. ¿Puede ser el administrador el único firmante de la cuenta? .....	253
<b>PRÁCTICA</b> .....	254
§ 48. ¿El Consejo de Propietarios tiene responsabilidad solidaria? .....	255
— Obligación de control de aspectos económicos y financieros .....	255
§ 49. El Consejo de Propietarios como Administrador del Consorcio .....	257

## CAPÍTULO IX

### EL ADMINISTRADOR COMO REPRESENTANTE DEL EMPLEADOR

§ 50. Aplicación del CCT 589/10 .....	259
a) Clasificación de los edificios .....	259
b) Categorías laborales .....	260
c) Antigüedad en el empleo .....	262
— Cálculo de la antigüedad de suplentes .....	262
d) Estabilidad laboral, preaviso e indemnización por antigüedad .....	263
§ 51. Encargados de edificios: contratación y despido de acuerdo al nuevo Código Civil y Comercial .....	263
a) Contratación de personal .....	264
b) Desvinculación o despido de personal .....	265
<b>PRÁCTICA</b>	
— Legajo del empleado .....	266
c) Vacaciones y licencias .....	267
1. Licencia por vacaciones .....	267
2. Licencias especiales .....	268
3. Licencias sin goce de sueldo .....	269
d) Remuneración. Bonificación anual del 20% .....	269
e) Vestimenta y elementos de seguridad .....	270
<b>PRÁCTICA</b>	
— Formulario establecido por la Res. 299/11 .....	271
f) Vivienda del encargado .....	271
g) Retiro de residuos .....	272
h) Trabajador integral de edificio .....	272
i) Presentación y pago de cargas sociales y sindicales .....	272

j) Reducción de contribuciones patronales. Ley 27.541	273
k) Contribución a FATERYH	273
l) Nuevo seguro (art. 27 «bis», Convenio Colectivo de Trabajo 589/10)	274
m) Reforma previsional. Jubilación del encargado	275
§ 52. Los consorcios de propietarios y los riesgos de la contratación de personal a través de una cooperativa de trabajo. Retenciones a efectuar	276
§ 53. El consorcio de propietarios y las retenciones a efectuar a las cooperativas de trabajo	280
a) Servicio de limpieza de inmuebles	280
b) Empresas de investigación y seguridad	281
c) Retención de IVA	281
d) Retenciones del Impuesto a las Ganancias	283
§ 54. Vivienda del encargado de edificios de propiedad horizontal. Acciones que puede promover el consorcio una vez finalizada la relación laboral	283
a) Desalojo de la vivienda de portería	283
b) Análisis jurisprudencial	284

## CAPÍTULO X

**CONVIVENCIA**

§ 55. Dificultades de vivir en una ciudad	289
§ 56. Los propietarios. Gente complicada	290
a) Convivir con intolerantes. El límite es la ley	291
b) Pequeñas delicias de vivir en un edificio con «amenities»	291
c) Un día en la vida de un propietario	293
d) Juntos pero no revueltos	294
§ 57. Edificios a estrenar	295
§ 58. El gran desafío de la convivencia. Los edificios con «amenities» vinieron para quedarse	299
§ 59. Lo mío, lo tuyo, lo nuestro. ¿De quién son los espacios compartidos?	300
a) Áreas altamente conflictivas	302
1. Un chapuzón a cualquier hora	302
2. ¿Y con los chicos qué hacemos?	304
3. El edificio como colonia de vacaciones	304
4. ¿Me hacen un lugar?, ¡por favor!	306
I. Caso	307
II. Sentencia de Cámara	308
b) Mediación comunitaria	308

## CAPÍTULO XI

**ASAMBLEAS**

§ 60. Análisis del derecho a voto de los poseedores con boleto de compraventa en asambleas de consorcio	309
---	-----

§ 61. Forma de acreditar la titularidad para participar en las asambleas .....	310
a) Participación personal del propietario .....	310
b) Propietario que se hace representar por un apoderado .....	311
c) Sujetos obligados al pago de las expensas. El caso de los poseedores por cualquier título .....	311
d) Aclaraciones acerca de los poseedores con boleto de compraventa. Su participación en las asambleas .....	312
e) Casos posibles de participación de los poseedores con boletos de compraventa en asambleas de consorcios con voz y voto .....	313
§ 62. Hacia otras formas de encuentros .....	314
a) Asambleas de consorcios. Nuevas formas para su realización .....	314
b) ¿Qué sucede en cuanto al desarrollo de asambleas para la toma de decisiones? ¿Ha variado? .....	315
c) ¿Existiría alguna posibilidad de tomar decisiones en un consorcio sin el requisito de estar presente en una asamblea? ¿Es posible la toma de decisiones fuera del ámbito de la asamblea conocida y reglamentada? .....	316
1. Antecedentes .....	316
2. Asambleas. Incorporaciones del nuevo Código Civil y Comercial .....	317
I. Facultades de las asambleas .....	318
II. Nuevos cambios introducidos .....	319
II.1. Algunas consideraciones para la interpretación del art. 2056 .....	319
II.2. Formas de convocatorias a asambleas .....	320
II.3. Domicilio de notificación .....	320
II.4. Notificación fehaciente .....	320
— MODELO DE CONVOCATORIA A ASAMBLEA .....	322
§ 63. Requisitos para que una asamblea sea considerada válida y tenga eficacia jurídica .....	323
a) Convocatoria y quórum .....	324
<b>PRÁCTICA</b> .....	326
b) Autoconvocatoria .....	327
c) Prohibición de votar por morosidad. Un tema recurrente que no ha sido tratado por el Código .....	329
d) Mayorías .....	330
e) Redacción del acta de asambleas. Un tema que siempre trae debate .....	332
f) Para tener en cuenta: la limitación del art. 2061 .....	335
g) Libro de registro de firmas .....	336
1. Situaciones no contempladas con referencia al libro de registro de firmas creado por la ley 941, modif. por ley 3254 de la CABA y el Código Civil y Comercial. Poderes .....	336
2. Un tema muy consultado: ¿Cómo pruebo mi calidad de propietario? .....	337
3. ¿Puede un propietario firmar el libro de actas sin haber registrado su firma previamente en el libro de registro de firmas? .....	338
4. El Libro de Registro de Firmas. Diferencias con el registro de propietarios .....	339
— La negativa de exhibir las escrituras .....	339
§ 64. Asamblea judicial .....	340
— Grave deterioro o destrucción del edificio .....	341

## CAPÍTULO XII

**DOCUMENTACIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS**

§ 65. Libros obligatorios .....	343
§ 66. Libros electrónicos .....	345
§ 67. Modo de llevar los libros rubricados .....	346
§ 68. Plazo de conservación de los libros contables .....	347
§ 69. Patrimonio del consorcio .....	347
a) Inventario de bienes de uso .....	348
b) Estado de ingresos y gastos .....	349
c) Estado de situación patrimonial .....	349
§ 70. Fijación del ejercicio financiero del consorcio .....	350
§ 71. Rendición de cuentas .....	351
a) Modificaciones introducidas por el Código Civil y Comercial. Rendición de cuentas .....	352
b) Requisitos .....	354
c) Oportunidades para su rendición .....	354
d) ¿Ante quién se rinden las cuentas? .....	354
e) Aprobación .....	355
f) Saldos y documentos del interesado .....	356
<b>PRÁCTICA</b>	
A. Notificación del actual administrador al exadministrador para que entregue documentación y rinda cuentas .....	357
B. Notificación del exadministrador al consorcio en caso de que no retiren, en plazo, la documentación y la rendición de cuentas .....	357
g) Análisis de la documentación por parte de los propietarios .....	357
— <b>RENDICIÓN DE CUENTAS PARA PRESENTAR EN LA ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL</b> ..	358
§ 72. Presupuesto de gastos para el ejercicio venidero .....	360
— <b>MODELO DE PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO VENIDERO</b> .....	361

## CAPÍTULO XIII

**AUDITORÍAS DE CONSORCIOS**

§ 73. Generalidades .....	363
a) Definición de auditoría .....	363
b) Normas de auditoría .....	363
c) Objetivos de la auditoría .....	363
d) Controles .....	364
1. Control interno .....	364
2. Control externo .....	364
e) Independencia del auditor .....	364
§ 74. Auditoría externa de consorcios de propiedad horizontal .....	365
a) Tipos de auditoría .....	365
b) ¿Quiénes y cuándo pueden solicitar la auditoría de consorcios? .....	366

c) Etapas de la auditoría .....	367
1. Conocimiento del ente a auditar .....	367
2. Planificar las tareas de auditoría .....	368
3. Aplicación de los procedimientos de auditoría .....	368
I. Tareas de auditoría para comprobar y validar la documentación .....	371
I.1. Gastos .....	371
I.2. Retenciones por pago a proveedores .....	372
I.3. Seguros .....	373
II. Normativa especial de la Ciudad de Buenos Aires .....	373
— Ingresos .....	374
III. Cumplimiento de normativas de la AFIP .....	375
4. Emisión del informe de encargo de aseguramiento .....	375
I. Tipos de informes .....	376
II. Carta de recomendación .....	376
III. Papeles de trabajo del contador .....	376

CAPÍTULO XIV

**CONFLICTOS EN CONSORCIOS**

§ 75. Generalidades .....	379
a) Resolución de conflictos .....	379
b) El consorcio, una pequeña gran sociedad .....	380
c) La comunicación tradicional .....	382
<b>PRÁCTICA</b> .....	383
d) La comunicación en las redes sociales. Cómo gestionar los conflictos y solucionar- los .....	384
e) El manejo del tiempo. Cómo detectar las urgencias .....	386
1. Beneficios comprobados .....	387
2. Algunos consejos para poner en práctica, sobre la base de que no se puede ha- cer multitareas .....	387
§ 76. Resolución de conflictos .....	388
a) Toma de decisiones .....	388
b) Generación de los conflictos en los consorcios .....	390
c) Aporte de la neurociencia al campo de los conflictos .....	391
d) Otras fuentes de conflictos .....	391
e) Diversas formas de resolución de conflictos .....	392
1. Formas adversariales .....	392
I. Proceso judicial .....	393
II. Arbitraje .....	393
2. Formas no adversariales .....	393
I. Conciliación .....	393
II. Negociación .....	394
III. Mediación .....	394

§ 77. Aplicación de los conceptos de negociación / mediación en propiedad horizontal	395
a) El rol del administrador del consorcio frente al conflicto	395
b) ¿Se puede arribar a una solución pacífica sin recurrir a una mediación?	395
c) Decidimos con emociones	396
<b>PRÁCTICA</b>	
A. Casos aplicables	396
B. Ejemplos de casos resueltos en mediación	396
C. Consecuencias de un conflicto no solucionado	397
§ 78. Justicia privada en los consorcios. Diversas teorías	398
a) Aplicación de sanciones en los edificios de propiedad horizontal por trasgresión al reglamento de propiedad	399
1. Opiniones a favor de la aplicación de sanciones	399
2. Conclusión	401
<b>PRÁCTICA</b>	
— Algunos ejemplos de reglamentos internos con sanciones	401
b) La inclusión del contrato de arbitraje en el nuevo Código Civil y Comercial	403
c) El arbitraje para solucionar conflictos en propiedad horizontal	404
1. Aplicación a temas consorciales	404
2. Requisitos para que una cuestión sea arbitrable	405
<b>BIBLIOGRAFÍA GENERAL</b>	407