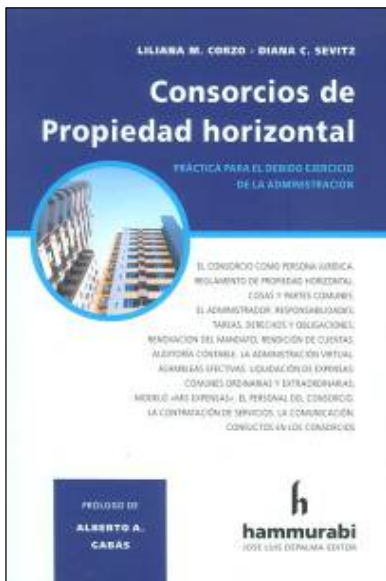


ÍNDICE GENERAL



PRÓLOGO	9
ABREVIATURAS	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
PRÁCTICA	
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
PRÁCTICA	
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
PRÁCTICA	
— Modelo de convocatoria para reforma de reglamento	67
§ 12. Reglamento interno. Aclaración de algunas dudas	68
PRÁCTICA	
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
PRÁCTICA	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
PRÁCTICA	88
§ 16. Reclamo de deudas	88
PRÁCTICA	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
PRÁCTICA	
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
ANÁLISIS DE CASOS PRÁCTICOS	
— Un caso resuelto	103

JURISPRUDENCIA	103
PRÁCTICA	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
JURISPRUDENCIA	
— No se peleen por la baulera común del edificio	110
PRÁCTICA	111
CAPÍTULO V	
EL ADMINISTRADOR DE CONSORCIOS. UN ENFOQUE 4.0	
§ 20. Estilos de administradores	113
PRÁCTICA	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
PRÁCTICA	
— Modelo de asamblea ordinaria por renovación de mandato	140
§ 23. El derecho del consumidor y el administrador de consorcios	141
§ 24. Derechos y obligaciones del administrador	145
PRÁCTICA	
— 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 realización de obras	153
— Art. 15, inc b). Contratar bienes y servicios o realizar obras con prestadores que no cumplan los recaudos previstos por el art. 11	153

PRÁCTICA	156
2. Responsabilidad del administrador por deudas de obra social y daños y perjuicios 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 Código 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) Prorrato de expensas	173
e) Cálculo de porcentuales	173
PRÁCTICA	174
— Modelo de liquidación de expensa fija donde el local no abona los gastos relacionados con el ascensor	175
— Normativas de acuerdo a la jurisdicción	177
1. Normativa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	177
PRÁCTICA	
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
PRÁCTICA	188
§ 31. Los intereses por mora	189
— Anatocismo	189
§ 32. Certificados de deuda para inicio de juicio	191
PRÁCTICA	
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. Conservaren 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
PRÁCTICA	
— 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
PRÁCTICA	
— 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 práctica	242
§ 46. El consejo de propietarios	244
a) Antecedentes	245
b) Requisitos exigidos por las normas IRAM	245
c) Consejo de propietarios en los edificios modernos. Situación preexistente	245
PRÁCTICA	247
— 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
f) Obligaciones del Consejo de Administración	250
— ¿Cuándo tiene que controlar?	250

PRÁCTICA	
— 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
PRÁCTICA	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 CCT589/10	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
PRÁCTICA	
— 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
PRÁCTICA	
— 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 quorum	324

PRÁCTICA	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
PRÁCTICA	
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
— RENDICIÓN DE CUENTAS PARA PRESENTAR EN LA ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL	358
§ 72. Presupuesto de gastos para el ejercicio venidero	360
— MODELO DE PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO VENIDERO	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
PRÁCTICA	383
d) La comunicación en las redes sociales. Cómo gestionar los conflictos y solucionarlos	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 hacer 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
PRÁCTICA	396
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
PRÁCTICA	
— 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
 BIBLIOGRAFÍA GENERAL	 407