

**PROYECTO DE LEY DE LA LIGA DEL CONSORCISTA
DE PROTECCIÓN DE LA INTEGRIDAD ECONÓMICA
DE LOS CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El sistema jurídico inaugurado en el año 1948 por la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, y que hasta la fecha no ha sufrido modificaciones, resulta hoy incapaz de responder a la compleja problemática que acusa el sector de población que vive o trabaja en esos conglomerados humanos llamados "**Consortios de Propietarios**", que constituyen la gran mayoría de edificios que integran las ciudades argentinas.

En efecto, por varios motivos, hoy se han suscitado varios conflictos para cuyas posibles soluciones se carece, hasta ahora, de un marco legal adecuado, produciéndose por ello un acentuado malestar social, como es el caso de la Convención Colectiva de los Encargados de esos Edificios, que ocasiona inconsultos aumentos en el costo de las expensas comunes.

Dicho acuerdo, homologado por Resolución de la Secretaría de Trabajo del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (Nro. 113/04 -B.O. 7-5-2004), concede nuevas escalas remuneratorias a esos trabajadores, impone una nueva categorización y además crea cinco seguros nuevos a cargo de los Consortios, que en lugar de ser contratados por los Consortios mismos, inexplicablemente deberán serlo por el gremio de Encargados, cuyas erogaciones **la masa de consorcistas, en su gran mayoría también trabajadores**, deberá afrontar.

El texto del convenio, suscripto por el Sindicato de Trabajadores del sector y por tres corporaciones que agrupan a los Administradores de Consortios, vino a poner en evidencia **la alarmante desprotección jurídica que afecta a los Propietarios de esos edificios en todo el país**, pues ellos, en definitiva, siendo los grandes ausentes en la mesa de negociaciones, resultan ser los obligados a soportar los gravámenes que aquellas entidades, a sus espaldas, pactan discrecionalmente entre sí.

Conviene recordar que históricamente, los Convenios Colectivos han sido creados con el objeto de proteger a los trabajadores de los abusos de las empresas empleadoras. En efecto, los mismos son celebrados por quienes representan a los gremios de trabajadores de cada actividad lucrativa y por quienes representan a las empresas y se celebran sin publicidad ninguna y a puertas cerradas.

Pese a que originariamente ha tenido el laudable propósito de evitar el envilecimiento del salario de los trabajadores frente a las ganancias de las empresas, sin embargo, ese instrumento se ha venido aplicando por extensión a los propietarios de edificios de propiedad horizontal, siendo que éstos sólo comparten un edificio común pero sin objeto societario alguno, sin perseguir ganancia ni productividad de ninguna especie. Puede advertirse el verdadero despropósito que significa considerar empresas capaces de celebrar paritarias a esos vecinos que se agrupan entre sí por la sola razón de tener que compartir un inmueble indivisible.

Es de hacer notar que, por afectar a ***la mayoría de la población urbana del país***, la situación ha trascendido a los medios masivos de comunicación, se ha abierto un debate público y por ello se hace necesario prestar la debida atención a este problema, a fin de encauzar el mismo dentro del marco del Derecho, teniendo en mira el interés general. La ciudadanía exige prontamente la sanción de una ley que proteja el patrimonio de los pequeños propietarios de edificios de PH frente al poder discrecional de las corporaciones, en medio del cuales han quedado "entrampados".

Es de recordar que la Ley 13.512, que legisla la Propiedad Horizontal, no establece en modo alguno que los edificios sometidos a ese régimen sean "entidades jurídicas independientes de los propietarios que los habitan". Si bien se viene considerando que sí lo son, cabe destacar que este criterio es fruto de decisorios judiciales y motivado por puros motivos procesales. Léase: para evitar, por ejemplo, que un proveedor que debiera demandar a un Consorcio, tuviese que accionar contra todos y cada uno de los propietarios en particular. Pero de ninguna manera podemos presumir que la voluntad de los jueces haya sido legislar, creando una entidad jurídica al margen de lo establecido por la ley 13.512.

A tal punto se ha revelado esta intención jurisprudencial, que se le ha negado, por ejemplo, al Consorcio, la facultad de comprar y vender todo aquello que no esté relacionado directamente con el mantenimiento del edificio, a diferencia de cualquier otra entidad jurídica plena.

Por otra parte, la propia ley impide a los Consorcistas liberarse de la obligación de pagar expensas abandonando su propiedad, como ocurriría en cualquier condominio. Esto quiere decir que estamos en presencia de una comunidad llamada "Consorcio", que tiene la obligación de ser solvente bajo cualesquiera circunstancias por mandato de la ley, vale decir que sus integrantes serán perseguidos hasta ver rematar sus últimos bienes para saldar el pago de cualquier expensa o deuda contraída por su administrador. ***Obligación que, en el caso de las cargas laborales de los empleados, los propietarios no pueden controlar.***

Sobre este punto, es necesario hacer saber que, de acuerdo a estimaciones de varias fuentes, puede afirmarse que en las liquidaciones mensuales de expensas, en la Ciudad de Buenos Aires, el rubro "salario y cargas sociales de los Encargados" representa (en conjunto y en promedio) no menos del 40 por ciento del gasto total de cada Consorcio, llegando en algunos casos hasta más del 70 por ciento.

Existe, evidentemente, respecto de los propietarios de unidades en Propiedad Horizontal, un verdadero estado de indefensión, producto de una absoluta orfandad legal, situación que debe resolverse con toda urgencia, sobre todo en épocas como la que estamos viviendo, donde comienza a asomarse la inflación, un mal ya tristemente sufrido.

Las cláusulas salariales pactadas entre aquellas corporaciones entre sí, con el inexplicable beneplácito del Poder Ejecutivo, tienen el escaso término de un año de duración, de modo que el consorcista está sometido a una permanente "*espada de Damocles*" que pesa sobre su patrimonio y la seguridad de su hogar ante la posibilidad de constantes aumentos del monto de sus expensas.

Seamos realistas: no podemos ignorar que la enorme mayoría de los consorcistas son también trabajadores; muchos de ellos jubilados o pensionados y no es posible que las sin duda justas mejoras salariales del personal sean solventadas con sus magros salarios.

Es oportuno mencionar al respecto, que desde hace muchos años, se han ido presentando ante ese Honorable Congreso Nacional varios proyectos de reformas a la citada ley 13.512, entre ellos, uno de nuestra autoría, proponiendo diversas fórmulas para "aggiornar" dicho régimen legal; ***entre ellas, la que propone declarar que los Consorcios no deben ser considerados empresas.*** Pero ***ante la demora de las soluciones de fondo, se hace imprescindible proteger urgentemente al Consorcio de Propietarios mediante la sanción de una ley que asegure su integridad económica, porque de ella depende la tranquilidad de las familias que los integran.***

El breve Proyecto de ley que presentamos tiene por objeto introducir simplemente ***una cuota de racionalidad*** en aquellas negociaciones colectivas que la ley injustamente ampara. Para evitar que, andando el tiempo, ser propietario de una unidad en Propiedad Horizontal signifique, en primer lugar, contribuir a subvencionar al gremio de sus Encargados.

En él proponemos que por vía convención colectiva no podrán disponerse aumentos de salarios y beneficios que disloquen la proporción que el Consorcio viene destinando a los gastos ordinarios durante el último semestre. Eso es todo.

Se trata de una medida de absoluta necesidad, porque en un Consorcio se carece de un punto de referencia semejante al que apelan los convenios colectivos para disponer aumentos, que es la ganancia y la productividad de la empresa patronal. Ante la ausencia de producción y de ganancia, en este caso se impone adoptar como referencia el monto del gasto ordinario del Consorcio, que es asimismo un parámetro de medida de la solvencia de sus integrantes y de la seguridad de la familia que habita en esas unidades.

En consecuencia, considerando que este es un tema de indudable interés para la ciudadanía, proponemos el siguiente Proyecto de ***Ley de Defensa de la Integridad Económica de los Consorcios de Propiedad Horizontal:***

Art. 1ro. A partir de la vigencia de la presente ley, todo aumento en las remuneraciones y beneficios del personal de Encargados de Edificios de Propiedad Horizontal dispuesto por Convenciones Colectivas de Trabajo, no podrá exceder, para cada Consorcio, el porcentaje que en relación al gasto total por expensas ordinarias haya venido destinando a salarios, aportes y contribuciones de la seguridad social y seguros del personal, durante los últimos seis meses anteriores a la fecha de entrada en vigencia del respectivo aumento.

Art. 2. Los posibles conflictos que pudieren suscitarse por aplicación de la presente ley serán resueltos mediante el procedimiento de Comisiones Paritarias previstas por las leyes 14.250 y 23.546 (Textos ordenados por el Decreto Nro. 1135/2004).

Dr. Osvaldo Loisi