



Buenos Aires, 15 de febrero de 2010

AL MINISTRO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

Dr. CARLOS TOMADA

Leandro N. Alem 650, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

S. / D.

Tengo el agrado de dirigirme a Vd. con motivo de las próximas reuniones paritarias del sector de trabajadores de la Propiedad Horizontal, en virtud de su calidad de autoridad legalmente competente para homologarlas, o no, y habida cuenta de la extraordinaria importancia que reviste su intervención personal en ese procedimiento, al poder transformar una simple negociación entre entidades privadas, en norma obligatoria para millones de personas en toda la República.

Es en razón de ese extraordinario poder que la ley le otorga, que le hago llegar –para su conocimiento– copia del texto de una nota que, en el día de la fecha, he cursado, en nombre de la Institución que represento, a AIERH, –ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS DE RENTA Y HORIZONTAL– entidad que detenta –junto a otras– la representación de todos los consorcios del país. En ella le hago saber la inquietud generalizada de los consorcistas sobre el contenido de las negociaciones paritarias de los trabajadores de la Propiedad Horizontal.

El texto de la misiva remitida a AIERH, dice así:

Buenos Aires, de febrero de 2010

**“AL PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA
EDIFICIOS DE RENTA Y HORIZONTAL (AIERH)**

DR. JUAN MANUEL ACOSTA Y LARA

Moreno 1881, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

S / D.

Tengo el agrado de dirigirme a Vd. con motivo de las próximas reuniones paritarias del sector de trabajadores de la Propiedad Horizontal, a las cuales, la institución que preside, seguramente asistirá en virtud de la oficialmente reconocida co-representación tácita que detenta respecto de todos los consorcios de la República.

Si bien es de conocimiento público que cuestionamos su personería en esas mesas negociadoras (negociaciones que, a nuestro juicio, incluso no debieran realizarse porque, entre otros motivos, los consorcios no son empresas), no obstante, me dirijo a usted ejerciendo mi derecho a peticionar, conforme lo garantiza nuestra Constitución Nacional. Ello es así, atento al carácter de normas obligatorias que adquieren esas convenciones, y el rol desempeñado por la Asociación que Vd. representa, en la formación de las mismas.

*También, desde luego, cuento con su buena voluntad para hacer algo que esté a su alcance que morigere el creciente malestar de la población que vive o trabaja en edificios de propiedad horizontal, por el hecho de que **ninguno de sus supuestos representantes la consulta sobre decisiones que van a incidir directa e indiscriminadamente sobre su bolsillo.***

Digo indiscriminadamente porque usted sabrá que en las ciudades, las unidades de propiedad horizontal son el frecuente refugio de la mayor edad. Máxime en un país como el nuestro, de baja tasa de natalidad, de modo que existe una gran proporción de adultos mayores que son jubilados o pensionados y las expensas que soportan insumen gran parte de su haber mensual. Sin contar, además, a la gran cantidad de trabajadores con haberes mínimos que habitan en esos



conglomerados, así como a otros trabajadores con salarios bajos, que carecen de un gremio que los defienda tan afanosamente como el de Encargados. También sabrá que –por otra parte- en la mayoría de los consorcios, el gasto de personal y cargas sociales asciende a bastante más del 60% del gasto total, de modo que poco queda para el mantenimiento de los edificios, sus instalaciones y el cumplimiento de las normas legales de seguridad.

Sin desmedro de los legítimos derechos de los trabajadores, problemas como estos que menciono ameritan un enfoque serio y justo. Dada su formación universitaria, entiendo que no dudará entonces en prestar oídos a una inquietud que, si bien es fundamentalmente económica, también afecta la dignidad de las personas que deben pagar, sin ser siquiera consultadas, ni oídas.

En nuestra Institución, puedo asegurarle que recibimos diariamente muchas inquietudes de los consorcistas que deberán pagar los aumentos que ustedes deciden, algunas de las cuales, me permito hacérselas saber a continuación, junto con un pedido expreso de inclusión de las mismas en esas negociaciones.

Honestamente, creo que nuestra Fundación, que posee personería jurídica desde el año 1999, tiene suficiente autoridad moral para efectuar tal petición, porque, entre otras razones, **no aspiramos a reemplazar a los actuales representantes de los consorcios en paritaria alguna, sino que nuestra única aspiración es hacer realidad normas y procedimientos justos para todo el sector de la Propiedad Horizontal.**

Cordialmente,

Dr. Osvaldo Loisi,
Presidente

Fundación Liga del Consorcista
de la Propiedad Horizontal,
15-5515-4654,
www.ligadelconsorcista.org

PUNTOS EN FAVOR DE LOS CONSORCIOS QUE DEBIERAN SER EXIGIDOS POR LAS ENTIDADES QUE ACTÚAN COMO REPRESENTANTES DE LA PATRONAL, EN LAS CONVENCIONES COLECTIVAS DE TRABAJO DEL PERSONAL DE ENCARGADOS

- 01. DISTINCIÓN DE RUBROS QUE DEBEN, Y NO DEBEN DISCUTIRSE:** Atento al carácter de simples vecindades que revisten los Consorcios de Propiedad Horizontal, sin objeto social alguno y alejadas de toda idea de lucro y rentabilidad, el más elemental sentido de justicia impone ceñir los términos de la discusión a las condiciones de trabajo, excluyéndose expresamente todo aumento de salarios cuyo destino sea paliar la desvalorización de la moneda, tarea que sólo puede hacerla –**racionalmente hablando**– el emisor de la misma, esto es: el Estado.
- 02. PROTECCIÓN DE LA INTEGRIDAD ECONÓMICA DEL CONSORCIO:** Quienes se sientan a negociar a nombre de los Consorcios, deben defender la integridad económica de los mismos, muchas veces amenazada por la alarmante proporción del costo laboral. Teniendo en cuenta que los conglomerados de vecinos están integrados, en su gran mayoría, también por trabajadores –activos y

- pasivos- se impone fijar pautas que relacionen cada nuevo incremento salarial de su personal, con la totalidad del gasto de cada Consorcio, fiel reflejo de la solvencia de sus integrantes.*
03. **SEGUROS:** *Por razones más que obvias – y que por decoro no mencionaremos aquí- los seguros que pagan los consorcios, deben ser contratados directamente por ellos.*
 04. **HORAS EXTRAS:** *Conforme al tope fijado para horas extras por la Ley Nacional N° 11544, vigente, el CCT debe establecer que **no deben otorgarse horas extras que lo excedan.***
 05. *Además, las horas extras no podrán alterar el descanso hebdomadario de los trabajadores.*
 06. **CORRESPONDENCIA:** *Establecer la obligación del Encargado de recibir aún en sus horas de descanso, toda la correspondencia dirigida al edificio en general y a los ocupantes de las respectivas unidades en particular y de entregarlas sin dilación a sus respectivos destinatarios.*
 07. **IDENTIFICACIÓN DEL PERSONAL** *El Encargado deberá llevar en algún lugar visible de su vestimenta la mención de su nombre, apellido y su función de “Encargado”.*
 08. **VIGILANCIA DE LA PUERTA DE ENTRADA DEL EDIFICIO.** *Salvo orden expresa del Administrador consignada en el Libro de Órdenes del Personal, debe establecerse como obligación genérica del Encargado, la de permanecer en hall de entrada del edificio, vigilando el ingreso y egreso de personas. A dichos efectos, el Consorcio deberá proveerle de un asiento adecuado.*
 09. **ALCOHOLISMO Y DROGADICCIÓN.** *El trabajador al que le fuere diagnosticado alcoholismo o drogadicción, estará obligado a realizar el tratamiento que le sea indicado por el servicio médico, bajo apercibimiento de considerarlo falta grave.*
 10. **INSTRUCCIONES:** *El encargado sólo podrá recibir instrucciones del administrador y/o de aquella persona expresamente designada por éste.*
 11. **TRATO CORRECTO:** *La obligación de dispensar trato correcto a los miembros del Consorcio recae no sólo sobre el Encargado, sino además, sobre los miembros de su grupo conviviente, respondiendo el trabajador por infracciones cometidas por éstos.*
 12. **PAGO DE SERVICIOS:** *La provisión de vivienda al trabajador no incluye el pago de los servicios de gas, luz, teléfono y otros, salvo decisión asamblearia que específicamente lo disponga, determinando los topes a los respectivos consumos”.*

Aprovecho la oportunidad para señalarle que desde el año de su sanción –1953– ha quedado aún sin reglamentar la participación de las entidades representativas de la patronal conforme la ley de negociaciones paritarias 14.250 (texto ordenado por Decreto N° 1135/2004).

Sería deseable que el Ministerio a su cargo procediera a reglamentar dicha norma a fin de proveer a una real y legítima representación en las paritarias de la parte que en definitiva está obligada a cumplir con las obligaciones allí dispuestas, abandonando la práctica de aceptar entidades desvinculadas totalmente de la parte que dicen representar.

Con el mejor espíritu de colaboración le propongo debatir públicamente en ese Ministerio el tema en cuestión, convocando a todas aquellas personas o entidades que tengan alguna propuesta concreta, o sean capaces de brindar alguna idea o efectuar algún aporte valioso para instrumentar legalmente tal participación.



En honor a los principios democráticos y a la transparencia en los procedimientos, hasta tanto se logre proveer a una participación real de los consorcios en esas negociaciones, le solicito permita la presencia –en carácter de de veedores– de la prensa especializada, en las discusiones que supuestamente se llevan a cabo como fundamento de cada convenio colectivo del sector. La medida evitaría que la opinión pública considere a esas reuniones como meros conciliábulos.

Finalmente, le solicito disponer las medidas necesarias a fin de evitar la frecuente incertidumbre provocada en la población, por el hecho de que, por un lado, el Boletín Oficial no publica los aumentos a tiempo y, por el otro, las asociaciones gestadoras de los mismos se apresuran a publicar por su cuenta datos muchas veces antojadizos. Sería deseable, por ello, disponer que las convenciones paritarias que atañen a la propiedad horizontal y los aumentos salariales que se dispongan, sólo sean de aplicación obligatoria luego de ser publicados en el Boletín Oficial. La publicidad debe ser oficial y fehaciente, por lógicas razones de seguridad jurídica, dada la falta de reglamentación del artículo 5º de la ley 14250.

Cordialmente,

Dr. Osvaldo Loisi
Presidente
Fundación Liga del Consorcista
de la Propiedad Horizontal
15-5515-4654
www.ligadelconsorcista.org