

Título Negociación Colectiva: siendo tan importante la cantidad de consorcistas en todo el país: ¿Cuáles son los motivos que impiden su representatividad en la mesa de negociación?

Tipo de Producto Divulgación

Autores Galmarini, Luciano

Código del Proyecto y Título del Proyecto

A14S12 - Convenios Colectivos y Consorcios de Propietarios. Normativa comparada a nivel internacional

Responsable del Proyecto

Galmarini, Luciano

Línea

Derecho Laboral y Seguridad Social

Área Temática

Derecho

Fecha

Septiembre 2014

INSOD

Instituto de Ciencias Sociales y Disciplinas
Proyectuales

UADE 

Negociación Colectiva: siendo tan importante la cantidad de consorcistas en todo el país: ¿Cuáles son los motivos que impiden su representatividad en la mesa de negociación?

El interrogante que motiva esta nota, se relaciona con una situación particular que ocurre en el proceso de negociación colectiva de los Encargados de Edificios de propiedad horizontal, del cual los consorcistas no forman parte ni tienen injerencia en la determinación de las condiciones de trabajo, aumentos o todo tipo de plus laboral que deben pagar cada mes.

Probablemente, la pregunta que abre esta nota, sería muy buena para efectuar en el Programa de televisión "Los 8 escalones", donde de seguro, ni los participantes, ni el jurado, sabrían la respuesta. Lo malo es que, los propios consorcistas, tampoco la sabrían.

Sin dudas, debe ser el único caso en el que la parte empleadora -que no es una empresa- paga el sueldo sin poder negociarlo.

Y eso sucede, desde que la Asociación Inmobiliaria de Edificios de Renta y Horizontal (AIERH), la Cámara Argentina de Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias (CAPHyAI) y la Unión de Administradores de Inmuebles (UADI) celebran los Convenios, Acuerdos y Paritarias del Sector, con los representantes de los encargados de edificio, quienes si están legítimamente representados por el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Propiedad Horizontal (Suterh) y la Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (FATERyH).

Lo que los consorcistas deben entender, es que esta situación es producto de una "mutación legislativa". El Estatuto de los Encargados, que es de orden público y no puede ser dejado de lado por las partes, dispone que la negociación colectiva, debe llevarse a cabo a través de asociaciones o cámaras que genuinamente represente a las partes, y que sean organizaciones numéricamente más representativas.

Pero lo que ocurre en los hechos, es que el sector de los encargados de edificios negocia con cámaras empresariales, que no representan genuinamente a los Consorcios. Es como 'negociar con uno mismo'. Pasemos vista:

i) Las tres Cámaras que participan del proceso de Negociación Colectiva nacional:

AIERH - Asociación Inmobiliaria Edificios Renta y Horizontal: entidad que nuclea a Administradores de Consorcios y miembros de los Consejos de Propietarios.



CAPHyAI - Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias de Argentina: agrupación en defensa de los intereses de personas y empresas dedicadas a la actividad inmobiliaria, promoción, financiación, construcción, venta y/o administración de

inmuebles comprendidos directa o indirectamente dentro del sistema de propiedad horizontal, incluyendo a los consorcios de propietarios.



UADI - Unión Administradores de Inmuebles: no hemos podido recabar mayores datos ya que la página está en construcción.



ii) Las Cámaras de Consorcistas

UCRA - Unión de Consorcistas de la República Argentina: primera y única Asociación Civil de Copropietarios con Personería Gremial, situación que la habilitaría para representar legítimamente a los Consorcistas en la negociación colectiva. Pero hasta el momento, ese derecho le ha sido negado sistemáticamente.



Ha intentado varias medidas sin respuesta favorable: nulidad del Convenio Colectivo del sector por carencia de legalidad dada la falta de representación del sector empleador y el perjuicio económico que se deriva de ello para los cientos de consorcistas que viven en propiedad horizontal (más de 10 millones); recurso de amparo contra las resoluciones que le deniegan el derecho a participar en defensa de los consorcistas.



LCPH - Fundación Liga del Consorcionista de la Propiedad Horizontal: una de las primeras asociaciones en defensa del consorcista conformada por especialistas en Derecho de la Propiedad Horizontal.



ADEPROH - Asociación Civil de Defensa del Consumidor para la Propiedad Horizontal: asociación de defensa del 'consumidor consorcista', ante el estado de indefensión en que se encuentra.



A.P.I.P.H - Asociación de Propietarios de Inmuebles en Propiedad Horizontal: integrada por propietarios de departamentos, locales, oficinas, cocheras y/o toda unidad sometida al régimen de Propiedad Horizontal. Ha solicitado la representación en las paritarias, sin éxito. Presentó reclamos en la OIT y la OEA, recursos de amparo, participó de reuniones en la Comisión de Vivienda del Congreso de la Nación, la Legislatura y con el Defensor del Pueblo. Solicitó pedidos de audiencia a la Presidenta de la República, e incluso llevó su inquietud a la Iglesia en las personas de Monseñor Casaretto y Monseñor Bergoglio.



Otras Cámaras:

RCD -Red de Consorcionistas Damnificados



CACCyC - Comisión Argentina de Consorcios, Copropietarios y Consorcionistas

API - Asociación Civil de Defensa del Consumidor Propietario de Inmueble

ACCABA - Asociación Consorcionistas de la Ciudad de Buenos Aires

FEDECO - Federación de Asociaciones de Consorcios

ReDeCo - Reafirmación de los Derechos del Consorcionista

APBR - Asociación de Propietarios de Bienes Raíces

iii) Cámaras de Administradores e Inmobiliarias: destacamos a dos de ellas en cuanto su postura respecto a la negociación de las paritarias.

APARA - Asociación de Profesionales Administradores de la República Argentina: entre sus objetivos está el de trabajar para que se abran las paritarias no sólo a las entidades de administradores sino también a las de propietarios.

AIPH - Asociación Civil de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal: su objetivo es satisfacer las necesidades del entorno de la comunidad consorcial. No comulga con el actual sistema, siendo necesaria la participación activa de los propietarios en la mesa de negociaciones, sea a través de instituciones o por consorcio.

'Negociar con uno mismo'

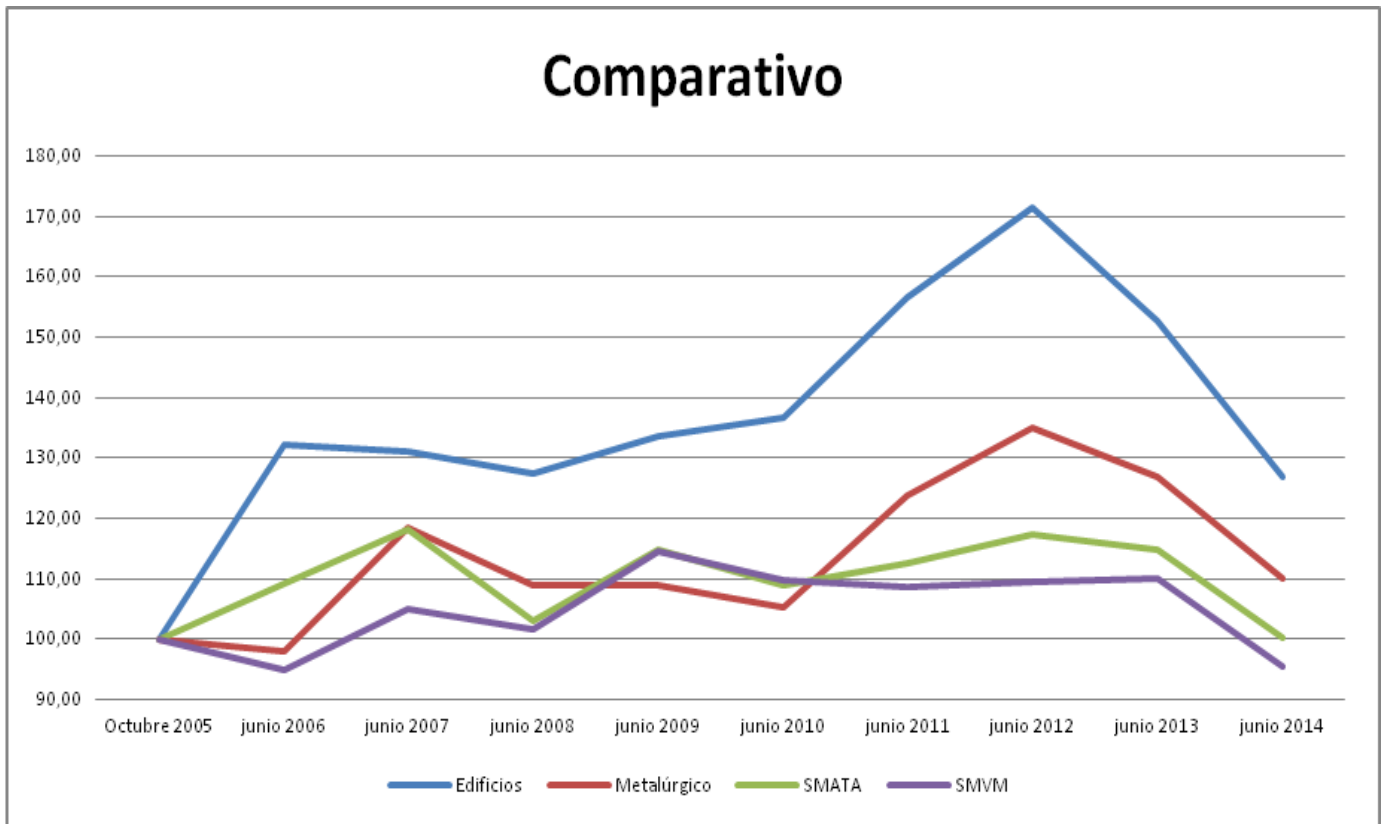
Como vimos, el proceso de negociación colectiva es llevado a cabo por tres cámaras empresariales que no cuentan con legitimidad para hacerlo. En cambio, las asociaciones de consorcistas -una de ellas con personería gremial- son impedidas de actuar en representación de sus asociados.

¿Y cómo se traduce en números?

En un cuadro comparativo con sectores afines, se puede observar que el Personal de Edificios, encargado permanente con vivienda 4ª Categoría, ha mostrado una mejor evolución desde diciembre 2005 a junio 2014, respecto de: un Empleado 4ta. Categoría, Rama 17, CCT 260/75 (Metalúrgico), la Categoría Maestranza de la rama F.A.A.T.R.A., CCT 27/88 (SMATA), y del SMVM, con un crecimiento real que llegó hasta 171.33 en junio de 2012.

Esto implicó un crecimiento del poder adquisitivo del 71.33% en relación a octubre de 2005, contra un 39,41% de los metalúrgicos, un 29,06% de SMATA y un 30,37% del SMVM.

Gráfico Comparativo según la evolución real del salario comparándolo con el Índice de Precios al Consumidor brindado por la Dirección Provincial de Estadística y Censos de la Provincia de San Luis.



¿Qué hacer?

Es esencial garantizar que los legítimos intereses sectoriales involucrados en las negociaciones salariales de encargados de edificios estén representados, para lograr un justo equilibrio que asegure imparcialidad en la mesa de negociación paritaria.

¿Cómo se logra?

Cumpliendo la legislación aplicable e integrando la negociación con asociaciones de consorcistas.

En relación a esto, por ejemplo, en Uruguay funciona un Consejo Tripartito del Salario, donde los encargados de edificios, categorizados como prestadores de servicios, y los consorcistas junto a otros empleadores, a través de la Cámara Empresarial de Comercio, negocian los salarios. En Chile, las negociaciones se hacen directamente entre empresas y sindicatos y/o grupos de trabajadores, incluyendo la posibilidad de recurrir a procesos no reglados, y diferentes medidas, entre las que se destaca la protección contras las prácticas desleales en la negociación colectiva.

La tendencia en la Región

Tal como sucede a nivel local, los trabajadores de servicios de edificios están representados en su casi totalidad por gremios y/o sindicatos de encargados de edificios, mientras que los consorcistas, lo están por cámaras empresariales, inmobiliarias y de administración de consorcios. Esto puede verse con la conformación de dos organismos de integración, que han ido avanzando en el dictado de instrumentos y Acuerdos Marco, que pueden llegar a tornarse obligatorios en nuestro ordenamiento jurídico, entre ellos un Convenio Colectivo Supranacional en la OIT, el cual será obligatorio para los trabajadores de edificios de propiedad horizontal.



UNION IBEROAMERICANA DE TRABAJADORES DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS (UITEC), conformada inicialmente, por **gremios** y **sindicatos** de:

Argentina: Federación Argentina de Trabajadores de Edificio de Renta y Horizontal ([FATERYH](#))



Brasil: Federación Nacional de Trabajadores de Edificios y Condominios ([FENATEC](#))



Uruguay: Sindicato Unido de Trabajadores de Edificios de Maldonado ([SUTEM](#))



Chile: Federación de Trabajadores de Seguridad y Servicios de Chile ([FETRASECH](#)), Asociación Gremial de Trabajadores de Copropiedad ([AGTC](#)), Sindicato de Trabajadores de Edificios de la Región Metropolitana ([SITERMAC](#)), Sindicato Interempresa de trabajadores edificios y actividades conexas ([SINTRAEDACO](#)).





UNION LATINOAMERICANA DE ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS (ULAI), de la cual forman parte la AIERH y CAPHyAI.

BRASIL: SECOVI Río



CHILE: CGAI - COLEGIO DE GESTION y ADMINISTRACION INMOBILIARIA



PARAGUAY: CAPEI - Cámara Paraguaya de Empresas Inmobiliarias



URUGUAY: CAPH - Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal



COLOMBIA: ACEPH - Agremiación Colombiana de la Propiedad Horizontal Y CAPH BOGOTA DC - Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogotá



MEXICO: IAI - Instituto de Administradores de Inmuebles de México AC



GUATEMALA: CADIG - Cámara de Administración Inmobiliaria Guatemalteca

