

**Título** Convenios Colectivos y Consorcios de Propietarios. Normativa comparada a nivel internacional.

---

**Tipo de Producto** Informe Técnico

---

**Autores** Galmarini, Luciano; Rio, Andrea y Córdoba, María Florencia

---

## 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

---

Agosto 2014

---

**INSOD**

Instituto de Ciencias Sociales y Disciplinas  
Proyectuales

**UADE** 

# PROYECTO de INVESTIGACIÓN ACYT A14S12 Convenios Colectivos y Consortios de Propietarios. Normativa comparada a nivel internacional

**Equipo de Investigación:**  
**Luciano Galmarini**  
**Andrea Marina Río**  
**María Florencia Cordoba**



**UITEC**  
UNIÓN IBEROAMERICANA DE  
TRABAJADORES DE EDIFICIOS  
Y CONDOMINIOS



## **CONTENIDO**

- 1. Introducción, presentación y Relevancia**
- 2. La situación en Latinoamérica**
  - i) UITEC: UNION IBEROAMERICANA DE TRABAJADORES DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS**
  - ii) ULAI: UNION LATINOAMERICANA DE ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS**
- 3. ¿Quiénes son las Cámaras de Empleadores?**
- 4. Negociación Colectiva en Uruguay y Chile**
- 5. Evolución Salarial de los Trabajadores**
- 6. Conclusiones**

## **1. INTRODUCCIÓN. PRESENTACIÓN Y RELEVANCIA**

La investigación retoma la ACyT R11036, realizada en el año 2012, sobre Consorcios de Propietarios y Convenios Colectivos en el ámbito local.

En dicha oportunidad se analizó el marco normativo de los convenios colectivos de trabajo y el régimen de propiedad horizontal en lo relativo a la representación de los “consorcistas” en el proceso de negociación colectiva, en la celebración de convenios y paritarias, comprobándose que los titulares de unidades de propiedad horizontal no participan del mismo, ni tienen injerencia en la determinación de los salarios que tienen que abonar a los encargados de edificios.

En esta segunda investigación se planteó realizar un estudio comparado para determinar las concordancias y divergencias de nuestro sistema con países vecinos como Uruguay y Chile, en torno a esta temática. Durante el curso de la misma, pudimos profundizar el análisis a otros países de Latinoamérica, lo que nos permitió poner de relieve las tendencias actuales que se advierten en la región al respecto.

Asimismo se volvió a realizar un nuevo estudio económico comparativo de la evolución de los índices y aumentos salariales del sector, a los fines de determinar cuál ha sido el impacto en la economía de los “consorcistas”, en relación a sectores afines, tales como:

- Empleado de 4ta. Categoría, Rama 17, CCT 260/75 (Metalúrgico)
- Categoría Maestranza de la rama F.A.A.T.R.A., CCT 27/88 (SMATA)
- Salario Mínimo Vital y Móvil

Finalmente esbozaremos algunas conclusiones y recomendaciones.

## 2. LA SITUACIÓN EN LATINOAMÉRICA

Al abordar el estudio del derecho comparado, hemos tomado noticia que en la región, ambos sectores de la propiedad horizontal están representados por dos organismos internacionales.

- ❖ Los representantes de los encargados de edificios han conformado la **UNION IBEROAMERICANA DE TRABAJADORES DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS – UITEC**
- ❖ Las cámaras representantes del sector de los Propietarios de Edificios han creado la **UNION LATINOAMERICANA DE ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS – ULAI**

Esto nos permitió determinar cuáles son los gremios y cámaras de cada país, que conforman ambos organismos. Tal como acontece a nivel local, **los trabajadores de servicios de edificios** están **representados** en su casi totalidad **por gremios y/o sindicatos de encargados de edificios**. En cambio, los **propietarios y consorcistas**, en forma proporcionalmente inversa, son representados por **cámaras empresariales, inmobiliarias y de administración de consorcios**, pero no por auténticos consorcistas o propietarios.

Esta situación parece ser la aceptada en casi toda Latinoamérica, como una suerte de derecho consuetudinario o espontáneo. Hemos podido comprobar una observancia generalizada, constante y uniforme en los países de la región, en cuanto a que los propietarios y consorcistas sean representados por cámaras inmobiliarias y de administradores de consorcios, en lugar de que lo sean por sus legítimos representantes.

Y lejos de poder considerarse a estos usos y costumbres dentro la categoría de “costumbre *contra legem*”, definitivamente constituyen una tendencia que pretende alcanzar **un nivel supraestatal**, con la conformación de dichos organismos y el **dictado de normas de jerarquía superior**, que en nuestro país tendrían el carácter de normas supralegales, de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 75 inc. 24 de la Constitución Nacional.

A continuación realizaremos un análisis de ambos organismos, en el cual se describirá quienes los conforman, cuáles son sus objetivos, que función cumplen, que facultades poseen, que documentos y acuerdos han celebrado, y cuál es la implicancia jurídica de estos entes de integración regional.

### i) UITEC – UNION IBEROAMERICANA DE TRABAJADORES DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS<sup>1</sup>



Funciona desde noviembre de 2006, con sede en Montevideo, Uruguay. Agrupa a los

---

<sup>1</sup> <http://www.uitec.org/> La información que desarrollaremos a continuación puede encontrarse con mayor profundidad en el oficial.

sindicatos de Argentina, Brasil, Chile y Uruguay en forma permanente, aunque está abierto al resto de los países de la región iberoamericana.

Los **gremios** y **sindicatos** que conforman la **UITEC** son:<sup>2</sup>

- Federación Argentina de Trabajadores de Edificio de Renta y Horizontal (**FATERYH**) - Argentina<sup>3</sup>



- Federación Nacional de Trabajadores de Edificios y Condominios (**FENATEC**) - Brasil<sup>4</sup>



- Sindicato Unido de Trabajadores de Edificios de Maldonado (**SUTEM**) - Uruguay<sup>5</sup>



- Federación de Trabajadores de Seguridad y Servicios de Chile (**FETRASECH**) - Chile<sup>6</sup>

FEDERACION DE TRABAJADORES  
DE SEGURIDAD Y SERVICIOS DE  
CHILE



FUNDADA EL 13-03-2008  
R.S.U. 13.01.3278

- Asociación Gremial de Trabajadores de Copropiedad (**AGTC**) - Chile<sup>7</sup>



<sup>2</sup> <http://www.uitec.org/index.php/es/uitec/integrantes>

<sup>3</sup> <http://www.fateryh.com.ar/>

<sup>4</sup> <http://www.fenatecbr.com.br/index.html>

<sup>5</sup> <http://edificios.blogia.com/>

<sup>6</sup> <http://fetrasech.es.tl/Inicio.htm>

<sup>7</sup> <http://www.agtc.cl/web/>

- Fundación Corporación de ayuda al deficiente mental (**COANIL**) - Chile<sup>8</sup>



- Sindicato de Trabajadores de Edificios de la Región Metropolitana (**SITERMAC**) - Chile<sup>9</sup>



- Sindicato Interempresa del Servicio, Condominio San Alfonso del Mar y Empresas Externas del Litoral Central (**SISAMA**) - Chile<sup>10</sup>
- Sindicato de Empresa Edificios Arenas del Mar (**SEEAM**) - Chile<sup>11</sup>
- Sindicato de Trabajadores de Empresa Comunidad Edificio Torres de Miramar (**SINTOMIR**) - Chile<sup>12</sup>
- Sindicato Interempresa de trabajadores edificios y actividades conexas (**SINTRAEDACO**) - Chile<sup>13</sup>



- Federación Nacional de trabajadores de edificios, condominios, servicios y actividades conexas (**FENATESAC**) - Chile<sup>14</sup>



<sup>8</sup> <http://www.coanil.cl/>

<sup>9</sup> <http://trabajadoresedificios.wordpress.com/>

<sup>10</sup> <http://www.sisama.neositios.com/index.php>

<sup>11</sup> <http://uitec.org/index.php/pt/uitec/integrantes>

<sup>12</sup> <http://www.sintraedaco.cl/sintomir.html>

<sup>13</sup> <http://federaciontrabajadoresedificios.es.tl/SINTRAEDACO.htm>

<sup>14</sup> <http://www.sintraedaco.cl/>

La **Presidencia** de la **UITEC** está a cargo de Víctor Santa María, Secretario General de la Federación Argentina de Trabajadores de Edificios y Condominios (**FATERYH**) de Argentina. Mientras que la **vicepresidencia** la ocupa el representante de la Federación Nacional de Trabajadores de Edificios y Condominios (**FENATEC**) de Brasil.<sup>15</sup>

La **finalidad** es promover y garantizar los derechos sociales de los trabajadores del sector de servicios a la propiedad en Iberoamérica, representando sus intereses ante organismos nacionales e internacionales. Además se propone colaborar con el desarrollo del sindicalismo del sector en América Latina, el Caribe y la Península Ibérica, para lograr la implementación de políticas públicas nacionales e internacionales, mediante la elaboración de herramientas que faciliten acciones solidarias en beneficio de una mejor calidad de vida para los trabajadores y su familia.<sup>16</sup>

**Red Regional y Acuerdos Marco:** desde 2011 realiza tareas de gestión ante sindicatos y gobiernos con el fin de desarrollar una **Red Regional** entre trabajadores de edificio, limpieza, mantenimiento y vigilancia. Como resultado de esa red y las políticas públicas impulsadas por la OIT e implementadas por los Ministerios de Trabajo de cada país, la **UITEC** ha celebrado **Acuerdos Marco** entre los **representantes de trabajadores de edificios** y las **cámaras inmobiliarias y de administradores de propietarios**, con el propósito de crear un contexto de unidad que le permita realizar tareas conjuntas entre los sindicatos y gobiernos de los distintos países.

**Reuniones y Acuerdos celebrados:** en mayo de 2007 se realizó la primera reunión en Montevideo, Uruguay, en la cual participaron: **FATERYH** de Argentina, **FENATEC** de Brasil y **APCA** - Asociación de Porteros Casas y Apartamentos de Uruguay<sup>17</sup>.

En 2009 la UITEC obtuvo la aprobación por parte del Banco Interamericano de Desarrollo, del Proyecto Marco Regional Para la Protección, Monitoreo y Regulación de los Trabajadores Migrantes en América Latina y el Caribe, mediante el cual el BID le otorgó un financiamiento de USD 900.000 por un período de tres años para dicha finalidad.

**Encuentros:** desde 2011 ha realizado distintos encuentros entre sindicatos y cámaras empresariales:<sup>18</sup>

**1. Primer Encuentro de Sindicatos y Cámaras, Buenos Aires 2011:** se abordaron los lineamientos para un futuro Acuerdo Marco que garantice el cumplimiento del sistema, mediante el respeto de leyes y convenios logrados por el sector en los respectivos países.

**2. Segundo Encuentro de Sindicatos y Cámaras, Río de Janeiro 2012:** su objetivo fue consolidar lo pactado en el primer encuentro y conformar un Acuerdo Marco entre sindicatos de trabajadores de edificios y cámaras de administradores de propiedades, para mejorar las condiciones de los trabajadores. En el mismo se firmó el **Programa de Certificación de Capacitación para el Trabajador Migrante**, primer documento suscripto entre los

---

<sup>15</sup> <http://www.uitec.org/index.php/es/uitec/autoridades-victor-santa-maria>

<sup>16</sup> <http://www.uitec.org/index.php/es/uitec/objetivos>

<sup>17</sup> [http://www.uruguaytotal.com/17\\_organizacionesociales/sindicatos.htm](http://www.uruguaytotal.com/17_organizacionesociales/sindicatos.htm)

<sup>18</sup> <http://www.uitec.org/index.php/es/eventos/encuentros>



representantes de **gremios de trabajadores de edificio** y **cámaras de administradores de propiedad horizontal**, por el cual se comprometieron a firmar un **Acuerdo Marco** tendiente a mejorar las condiciones del trabajador migrante en América Latina, y las condiciones del ámbito laboral en inmuebles y condominios.

#### **Participaron:**

##### **Por los gremios:**

FATERYH de Argentina;

SUTEM de Uruguay

FETRASECH, AGTC y SITERMAC de Chile;

FENATEC y **CONTRATUH** - Confederação Nacional dos Trabalhadores em Turismo e Hospitalidade<sup>19</sup> de Brasil;



**SITRAIIP** - Sindicato de Trabajadores de la Industria Inmobiliaria del Perú;<sup>20</sup>



##### **Por las cámaras de administradores<sup>21</sup>:**

**AIERH** - Asociación Inmobiliaria Edificios Renta y Horizontal de Argentina;<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> <http://www.contratuh.org.br/>

<sup>20</sup> <https://es-es.facebook.com/sitraiip>

<sup>21</sup> Las mismas serán analizadas más adelante

<sup>22</sup> <http://www.aierh.org.ar/>



**UADI** - Unión Administradores de Inmuebles de Argentina;<sup>23</sup>

**SECOVI Río** - Sindicato Patronal com representação do Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis próprios ou de terceiros, Condomínios e Flats, Incorporadoras de Imóveis, Loteadoras, Colonizadoras, Urbanizadoras, Edificios em Condomínios, Residenciais e Comerciaisr, de Río de Janeiro, Brasil;<sup>24</sup>

**CGAI** - Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile;<sup>25</sup>

**CAPEI** – Cámara Paraguaya de Empresas Inmobiliarias de Paraguay;<sup>26</sup>

**3. Cumbre Cierre Proyecto Migraciones UITEC - BID, Panamá 2012:** participaron representantes de ministerios y secretarías de migraciones de todos los países de la región que integraban el proyecto.

**4. Tercer Encuentro de Sindicatos y Cámaras, Punta del Este 2012:** asistieron participantes de Argentina, Brasil, Paraguay, Uruguay, Chile, Perú, Guatemala y Colombia. Como resultado se firmó el segundo Acuerdo Marco donde se aprobó el Programa de la carrera común de Trabajador Integral de Edificio, comprometiéndose a implementarlo en toda la región. **UITEC** será el organismo certificador de los títulos otorgados por las distintas escuelas de formación sindical que se habilitarán en la región.

**Por los gremios:**

FATERYH de Argentina;

FENATEC de Brasil;

FETRASECH, AGTC y SITERMAC de Chile;

SUTEM de Uruguay;

SITRAIIP de Perú;

**Por las Cámaras:**

AIERH, UADI y **CAPHAI** - Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias de Argentina<sup>27</sup>;

SECOVI Rio de Brasil;

CGAI de Chile;

---

<sup>23</sup> <http://www.uadiinforma.com.ar/index2.htm>

<sup>24</sup> <http://www.secovirio.com.br/>

<sup>25</sup> <http://www.cgai.cl/web/>

<sup>26</sup> <http://www.apel-capei.com.py/>

<sup>27</sup> <http://www.caphai.com.ar/>

CAPEI de Paraguay;

[AAIP](#) - Asociación de Administradores de Inmuebles de Perú<sup>28</sup>

[CAPH BOGOTA DC](#) - Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogotá, Colombia<sup>29</sup>

[CADIG](#) - Cámara de Administración Inmobiliaria Guatemalteca<sup>30</sup>.

**5. Primer Encuentro de Capacitación Sindical Regional**, Montevideo 2013: asistieron representantes de Federaciones de Argentina, Brasil, Chile, Uruguay y Perú. Los temas tratados fueron: Convenio Colectivo de Trabajo, Liderazgo Sindical, Comunicación Estratégica con Organismos de Gobierno y Relaciones entre Sindicatos y Partidos Políticos. Como resultado del encuentro se acordó presentar en una nueva reunión regional, los lineamientos básicos de condiciones mínimas de trabajo a ser garantizadas por los empleadores.

**6. Cuarto Encuentro de Sindicatos y Cámaras, Lima 2013:** buscó definir un perfil homogeneizado del trabajador de edificios en la región, reconocer sus funciones, derechos y deberes. También se hizo hincapié en la urgencia y necesidad de la capacitación para dignificar su labor y darle la posibilidad de migrar a otros países de la región. Uno de los objetivos del encuentro fue afirmar a la **UITEC** como **una voz legítima en la región**, que priorice el diálogo con los gobiernos y los consorcios, y defienda los derechos de los trabajadores, a los que podría certificar en su formación.

#### **Por los gremios:**

FATERYH de Argentina;

FENATEC y CONTRATUH de Brasil;

FETRASECH, AGTC, SITERMAC y [FENATESAC](#)<sup>31</sup> (Federación Nacional de trabajadores de edificios, condominios, servicios y actividades conexas) de Chile.



---

<sup>28</sup> <http://www.ulai.info/index.php/nosotros/miembros/peru-aaip>

<sup>29</sup> <http://caphbogota.com/>

<sup>30</sup> <http://www.ulai.info/index.php/nosotros/miembros/guatemala-cadig>

<sup>31</sup> <http://uitec.org/index.php/es/uitec/155-actividades-fenatesac-en-chile>

SITRAIIP de Perú;

SUTEM de Uruguay;

**Por las Cámaras:**

AIERH, UADI y CAPHAI de Argentina;

SECOVI Rio de Brasil;

CGAI de Chile;

AAIP de Perú;

CAPH BOGOTA DC de Colombia;

CADIG de Guatemala

CAPEI de Paraguay

En el encuentro se firmó el **Tercer Acuerdo Marco Regional para América Latina**, con fecha 7 de mayo de 2013, donde se acordaron las **Funciones y Condiciones Mínimas de Trabajo en el Sector de Servicios a la Propiedad**.<sup>32</sup>

El **Acuerdo** tiene una duración de 2 años a contar desde la fecha de la firma, renovándose en forma automática de no mediar notificación expresa de voluntad contraria de cualquiera de las partes.

**Finalidad:**

En el mismo se acordó favorecer el desarrollo de programas conjuntos tendientes a mejorar las condiciones del trabajador y su familia, tales como:

- ✚ el respeto hacia la persona del trabajador, reconociendo en él la dignidad y legitimidad para el cargo;
- ✚ el respeto de los derechos civiles y sociales de los trabajador de edificios;
- ✚ la promoción de acciones contra toda forma de discriminación racista, xenófoba o de género;
- ✚ la promoción de los derechos de las personas con algún tipo de discapacidad;
- ✚ la erradicación de falsas categorizaciones sobre la persona del trabajador de servicios a la propiedad mediante denominaciones que descalifiquen su labor.

---

<sup>32</sup> <http://uitec.org/index.php/es/uitec/150-tercer-acuerdo-marco-entre-trabajadores-de-edificios-y-camaras-de-propietarios-2013>

### **Ámbito de aplicación:**

El Acuerdo comprende a los **Trabajadores del Sector de Servicios a la Propiedad**, considerándose como tal a todo empleado en relación de dependencia laboral con consorcios / condominios / copropiedad, quienes serán reputados como su “empleador”.

Se distinguen las **siguientes categorías**:

a) **Encargado de Edificio, Conserje, Intendente o Mayordomo:** es el cargo superior en el escalafón de trabajadores de edificio que tiene una o más personas a su cargo. Su función es distribuir las tareas al resto del personal, asumiendo la responsabilidad directa ante el empleador, del cuidado y atención del edificio.

b) **Encargado de Edificio:** tiene a su cargo la limpieza, calefacción, vigilancia de los implementos mecánicos, garaje, luces y portero eléctrico, recepción de correspondencia, retiro de residuos, información a propietarios, inquilinos y visitantes, vigilancia del edificio y sus accesos.

c) **Limpiador o Ayudante Permanente:** colabora con las tareas del encargado de edificio.

d) **Sereno y/o Vigilador:** realiza funciones de vigilancia y seguridad diurna y nocturna del edificio. Puede colaborar con el retiro de residuos y tareas de limpieza en caso de necesidad.

e) **Garagista o Encargado de unidades guardacoches:** en forma permanente, habitual y exclusiva en los garages destinados a guardar los vehículos de los propietarios y/o usuarios legítimos. Realiza la limpieza del garage, acomoda y cuida los automóviles.

f) **Mucama:** limpia y ordena el interior de los apartamentos. Puede realizar también tareas de limpieza en espacios comunes.

g) **Oficial de mantenimiento:** se ocupa de realizar tareas de mantenimiento edilicio (sanitario, eléctrico, albañilería, pintura, etc.).

h) **Turnante o Suplente:** realiza las mismas funciones de alguna de las categorías anteriores, pudiendo hacerlo en jornadas completas o en horarios especiales, y en feriados o días de descanso de los titulares de dicho cargo.

i) **Personal Asimilado:** aquel que desempeña sus tareas en forma permanente y habitual, distinta de las definidas a cargo del encargado/a, ayudante o vigilador/a. Dentro de esta categoría quedan comprendidos: los ascensoristas, telefonistas, administrativos/as, jardineros/as, recepcionistas, personal de mantenimiento, foguistas, etc.

**Empleador:** son los **consorcios / condominios / copropiedad**, los cuales son representados por los **Administradores de propiedad horizontal / copropiedad inmobiliaria**, quienes pueden ser tanto personas físicas o jurídicas que presten servicios de gestión de las partes comunes de un inmueble sin constituir relación de dependencia laboral, y acordando en forma libre los honorarios por sus servicios de acuerdo a las sugerencias que le hacen las entidades

que los nuclean.

Los servicios mínimos del Administrador consisten en:

- a) recaudar y disponer de los recursos para la manutención del inmueble, contratación de mejoras, pago de servicios públicos, haberes del personal y demás gastos que las distintas leyes pongan en cabeza de los consorcios / condominios / copropiedad.
- b) la contratación por cuenta del consorcio / condominio / copropiedad del personal necesario para su manutención e higiene.
- c) impartir las debidas instrucciones al personal y distribución de tareas, de acuerdo a las leyes, convenios colectivos y demás normativa que regule las relaciones laborales de los trabajadores de edificios.
- d) la **representación del consorcio / condominio / copropiedad frente a las autoridades**, empresas de servicios públicos o terceros, **cuando así la ley local lo determine**.<sup>33</sup>
- e) toda otra obligación que surja de las diferentes regulaciones legales.

**Compromiso:** los gremios y cámaras firmantes se comprometen a implementar y promover en América Latina, en forma específica, las siguientes **Condiciones Mínimas de Trabajo en el Sector de Servicios a la Propiedad**, establecidas colectivamente por el Acuerdo Marco:

- i) **Vivienda:** se debe otorgar al trabajador/a un espacio digno de descanso, con los elementos mínimos para su aseo. Cuando se le otorgue vivienda o espacio de descanso, será en condiciones de habitabilidad incluyendo los servicios.
- ii) **Vestimenta:** constará de dos equipos de trabajo por año.
- iii) **Cambio de Categoría:** en caso de realizar alguna tarea que corresponda a una categoría superior, el trabajador pasará a integrar dicha categoría, con los beneficios inherentes a su cargo.
- iv) **Remuneración:** los trabajadores comprendidos por el Acuerdo Marco percibirán las remuneraciones básicas para los días hábiles y jornadas legales, teniendo derecho a percibir sus haberes por todo concepto, incluido salario familiar, de acuerdo a la legislación vigente de cada país. Nadie podrá percibir un salario por debajo del Mínimo Vital y Móvil; en caso de aumento se mantendrá la proporcionalidad.
- v) **Remuneración por Trabajo Extra:** por trabajos que exceden lo definido en el escalafón al que pertenece el trabajador/a. Serán remunerados sobre el salario mínimo establecido, acordándose este plus entre las partes y para cada tarea.
- vi) **Plus por Capacitación:** los trabajadores que cuenten con título habilitante recibirán un

---

<sup>33</sup> Es dable remarcar que en nuestro país ninguna legislación les otorga a los Administradores representar a los Consorcios frente a las Autoridades Públicas en la negociación de convenios colectivos y paritarias.

complemento extra sobre el salario mínimo fijado. Recibirán un pago extra todos aquellos trabajadores de edificio que hayan cursado y aprobado la carrera de Trabajador Integral de Edificio definida en el Acuerdo Marco Regional firmado en diciembre del 2012 en Punta del Este, con programa homologado por los Ministerios de Trabajo de la Región.

vii) **Exoneración de Responsabilidad por Bienes en Custodia:** el trabajador no estará obligado a la recepción de dinero u objetos de valor, por lo cual no podrá ser sancionado en caso de hurto, pérdida o extravío no imputable a su falta de diligencia.

viii) **Descanso:** los trabajadores/as permanentes con horarios corridos tendrán un tiempo acordado en concepto de refrigerio, en el cual el trabajador se encuentra liberado de prestar servicios.

ix) **Licencias Especiales:** el trabajador tendrá derecho a licencias por maternidad, nacimiento, lactancia y fallecimiento de familiares directos.

x) **Seguros:** el empleador deberá garantizar la protección de la vida, la salud y el desempleo de los trabajadores en la cobertura de los siguientes riesgos: seguro por fallecimiento del trabajador y/ o trabajadora titular, seguro por accidentes o enfermedades inculpables establecidas en la ley de contrato de trabajo.

xi) **Formación del Trabajador Integral de Edificio:** se crea el Título de Trabajador/a Integral de Edificio. Dicho título se obtendrá en las escuelas de capacitación, creadas y/o a crearse que cuenten con habilitación de las autoridades públicas, que autoricen y aprueben sus programas de capacitación, previo registro en la Comisión Paritaria de Interpretación.

Asimismo, los gremios y cámaras que adhieren al Acuerdo se comprometen a:

a) **Incluir las disposiciones del Acuerdo Marco Regional:** en los convenios colectivos particulares con la determinación de los porcentajes correspondientes a cada plus por trabajo extra, riesgoso o calificado, con las modificaciones pertinentes a la adaptación del mismo a las necesidades y leyes laborales vigentes en cada país, siempre y cuando estén dentro del marco de la declaración de principios generales de la OIT.

b) **Capacitación:** estimular la capacitación profesional del trabajador de edificio mediante la implementación de escuelas de formación propias o de otros sectores, o por alianzas estratégicas con centros educativos técnicos. También se comprometen a la incorporación en los futuros convenios colectivos, de las disposiciones referidas al modo de implementación y al reconocimiento remunerativo de la capacitación profesional del trabajador de edificio.

c) **Inclusión del Trabajador Migrante:** todo trabajador de edificio calificado -de acuerdo a la habilitación profesional regional que otorga el título de Trabajador Integral de Edificio, certificado por UITEC y reconocido por las autoridades gubernamentales locales- si se encuentra en condición de trabajador migrante, será reconocido como tal en su categoría con el plus remuneratorio correspondiente en cada país.

Asimismo se convocó a un quinto encuentro a celebrarse en la Quito, Ecuador para abril de 2014.

## ii) ULAI – UNION LATINOAMERICANA DE ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS<sup>34</sup>



En el marco del **Cuarto Encuentro de Sindicatos y Cámaras**, celebrado el 07 de mayo de 2013 en Lima, las entidades de Guatemala, Uruguay, Perú, Chile, Colombia, Paraguay, Brasil y Argentina, que agrupan a los administradores de edificios de propiedad horizontal, condominios y copropiedad inmobiliaria, firmaron un acuerdo de integración en el cual acordaron tres puntos básicos:

1- Que habiéndose comprobado un alto nivel de coincidencias entre las diversas problemáticas de la actividad en los diferentes países y la importancia del intercambio de experiencias e información entre las entidades representativas de cada país, surge la conveniencia de la firma de un acuerdo de integración.

2- Las diversas entidades se comprometen a intercambiar información y actualizar sobre el dictado de las diferentes normas que puedan sancionarse en los países integrantes.

3- Cada una de las entidades firmantes aportará la debida información a la futura página web que se creará a tal fin. “La idea de crear esta Unión Latinoamericana de Administradores e Inmobiliarias persigue el objetivo de que cada cámara pueda volcar sus experiencias para intercambiar opiniones en función de analizar la problemática del sector en cada región”.<sup>35</sup>

**Nacimiento de la ULAI:** en Septiembre de 2013 se firmó el acuerdo por el cual se creó la ULAI, en el marco del **Primer Congreso Latinoamericano de Administradores de Propiedad Horizontal** que organizó la CAPHyAI en el Hotel Panamericano de Buenos Aires.<sup>36</sup>

### **Participaron:**

AIERH, CAPHyAI y UADI -aunque esta última no firmó el acuerdo- de Argentina,

SECOVI RIO de Brasil,

CGAI de Chile.

CAPH BOGOTA de Colombia,

<sup>34</sup> <http://www.ulai.info/> La información a continuación puede ampliarse en el sitio oficial.

<sup>35</sup> <http://www.ulai.info/index.php/nosotros/historia>

<sup>36</sup> “Se creó la Unión Latinoamericana de Administradores”, en:

<http://www.pequenasnoticias.com.ar/Administracion/Administracion0505c.asp#axzz3BKkbbHax>



CADIG de Guatemala

AAIP de Perú,

CAPEI de Paraguay,

El objetivo principal de la **ULAI** es el de profesionalizar la actividad en toda la región.

La **presidencia** está a cargo del representante del **CGAI** de Chile, la vicepresidencia corresponde a la **AIERH** de Argentina, la secretaría al **CAPH** de Bogotá, y la tesorería a la **CADIG** de Guatemala.<sup>37</sup>

En noviembre de 2013, en la Universidad Metropolitana para la Educación y el Trabajo (UMET) de Buenos Aires, se llevó a cabo el **5º ENCUENTRO DE SECTORES DE SERVICIOS A LA PROPIEDAD** donde se firmó un **Acta de Compromiso** entre la **UITEC** y la **ULAI** y representantes de sindicatos de trabajadores de edificio, federaciones y fundaciones de América Latina y el Caribe.<sup>38</sup>

En el mismo se dejó constancia de las siguientes consideraciones:

- a) que dicho Encuentro había sido organizado por distintas **asociaciones civiles representantes de trabajadores de edificios** y de **cámaras de administradores inmobiliarios** para convocar a representantes de distintos sectores de la propiedad, con el fin de reflexionar sobre la **problemática de los trabajadores y empleadores** del sector en la región iberoamericana para delinear pautas concretas de acción que colaboren con la solución de los conflictos y necesidades actualmente existentes y que faciliten el cumplimiento de los acuerdos firmados;
- b) que los representantes de los distintos sectores ratifican lo acordado en los encuentros realizados en las ciudades de Rio de Janeiro, Punta del Este y Lima;
- c) se fija como lugar del próximo Encuentro la ciudad de Quito, Ecuador.

Pero sin dudas, lo más destacado fue la firma de un **Acta de Compromiso** entre UITEC y ULAI, tendiente a celebrar un **Convenio Colectivo Supranacional de Trabajo** con el acuerdo de sindicatos de trabajadores de edificios y cámaras de administradores inmobiliarios, quienes se comprometen a darlo a conocer a los diferentes gobiernos de la región. El Convenio debe tomar como referencia las normas de la OIT sobre trabajo decente y responsabilidad social;

#### **Por los gremios:**

FATERYH de Argentina

---

<sup>37</sup> <http://www.ulai.info/index.php/nosotros/autoridades>

<sup>38</sup> <http://www.uitec.org/index.php/es/acuerdos-firmados>, ver: [1º Acta de Compromiso de Sectores de la Propiedad de Iberoamérica](#)

CONTRATUH y FENATEC de Brasil

SITERMAC, AGTC y FENATESAC de Chile

SUTEM de Uruguay

SITRAIIP de Perú

Fund. Pro. edc. Sindical de México<sup>39</sup>

**Por las Cámaras:**

AIERH, UADI y CAPHyAI de Argentina

SECOVI RIO de Brasil

CGAI de Chile

CAPH BOGOTA DC de Colombia

CADIG de Guatemala

AAIP de Perú

CAPEI y Edificio Parapiti de Paraguay<sup>40</sup>



**Quinto Encuentro entre Sindicatos y Cámaras**

El 22 de Abril de 2014 en Quito, Ecuador, volvieron a reunirse los representantes de la **UITEC** y **ULAI**, conjuntamente con representantes de Organizaciones no gubernamentales y Fundaciones sin fines de lucro, donde firmaron una **Declaración de Voluntades** y **IV Acuerdo Marco** tendiente a mejorar las condiciones de trabajo, sobre los siguientes temas:<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Del cual no hemos podido obtener mayor información

<sup>40</sup> <https://es.foursquare.com/v/edificio-parapiti/4d2df01cb97cb1f7e2188b48> del cual no hemos podido obtener mayor información

<sup>41</sup> [http://www.aierh.org.ar/docs/inter\\_veruna.php?id=13](http://www.aierh.org.ar/docs/inter_veruna.php?id=13)

- 1- Necesidad de contar con un marco legal permanente que ofrezca una batería de instrumentos para proteger el empleo frente a cualquier contingencia. En ese sentido, se reconoce la importancia de observar y promocionar las **normas laborales fundamentales**, un bloque que se compone con los Convenios de la OIT.
- 2- Promover la seguridad y prevención de riesgos laborales a través de campañas entre los sectores intervinientes y los distintos gobiernos.
- 3- Promover la formación y capacitación de los trabajadores del sector.
- 4- Mejorar el marco de la Negociación Colectiva, dado que es la principal herramienta de diálogo social entre trabajadores y empleadores. Se explicita la voluntad de avanzar en la necesidad de favorecer el conocimiento de la actividad sindical y sus beneficios, y de la actividad empresarial; abordar la situación de los trabajadores migrantes; y constituir una Comisión Bipartita para realizar un análisis de las negociaciones colectivas con el fin de identificar los factores que pudieren generar tensiones en su desarrollo.
- 5- Analizar los parámetros objetivos que deben servir de sustento para el cálculo del salario mínimo vital y móvil, el cual estará a cargo de la Universidad Metropolitana de la Educación y Trabajo (UMET) con sede en Buenos Aires.
- 6- Aumentar la tasa de empleo de participación laboral femenina y reducir las brechas de remuneración entre hombres y mujeres. En ese contexto, conviene en crear una Comisión Bipartita para dicho fin.
- 7- Ratifican los objetivos que sustentan la existencia de la OIT y las Recomendaciones sobre la promoción de la Responsabilidad Social, y reconocen la importancia y participación de los gobiernos. En tal sentido acuerdan:
  - ✚ Realizar una Conferencia Internacional sobre los desafíos del sector inmobiliario y su impacto en las condiciones laborales de los trabajadores.
  - ✚ Invitar a los gobiernos de los países miembros de la **UITEC** y **ULAI** para que a través de sus Ministerios de Trabajo adhieran y respalden los Acuerdos Marco celebrados hasta el momento.
  - ✚ Conformar una Comisión Bipartita destinada a investigar, analizar y elaborar un informe en derecho de la práctica y legislación en diversos países, relativa a los Trabajadores de Edificios, Condominios e Inmuebles con la finalidad de concurrir ante la OIT con el fin de obtener un Convenio y/o Recomendación Internacional.

Los representantes del Ministerio de Relaciones Laborales de Ecuador y del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de Uruguay se comprometieron a elevarlo en sus países a los efectos de su tratamiento de acuerdo a sus normas vigentes. Mientras que el resto de los

firmantes se comprometieron a promocionar sus términos ante las autoridades correspondientes.

**Por los gremios:**

FATERYH de Argentina

FENATEC de Brasil

AGTC y FENATESAC de Chile

SUTEM de Uruguay

SITRAIIP de Perú

EOL - Escuela para la Organización Laboral de México<sup>42</sup>

SITRASEM - Sindicato Industrial de Trabajadores de Servicios Múltiples de Panamá<sup>43</sup>

SINTRASERVIG - Sindicato Nacional de Trabajadores de Vigilancia de Colombia<sup>44</sup>



CETSMEE - Comité de Empresa Único de los Trabajadores de Servicios del Ministerio de Educación de Ecuador<sup>45</sup>



<sup>42</sup> Sindicato en formación

<sup>43</sup> <http://www.industrialunion.org/es/filiales/panama> del cual no pudimos obtener mayor información

<sup>44</sup> <https://es-es.facebook.com/pages/Sintraservig/740314659318857>

<sup>45</sup> <https://es-la.facebook.com/comite.trabajadores.18>

## Por las Cámaras:

AIERH, UADI y CAPHyAI de Argentina

CGAI de Chile

SECOVI RIO de Brasil

CAPEI y Edificio Parapití de Paraguay

AAIP de Perú

CAPH BOGOTA DC de COLOMBIA

CADIG de Guatemala

ACEPH - Agremiación Colombiana de la Propiedad Horizontal<sup>46</sup>

IAI - Instituto de Administradores de Inmuebles de México AC<sup>47</sup>

Los días 11 y 12 de septiembre de 2014 se llevará a cabo el 2º Congreso Latinoamericano de Administradores de Propiedad Horizontal, en Buenos Aires.<sup>48</sup>

### 3. ¿QUIÉNES SON LAS CÁMARAS DEL SECTOR EMPLEADOR?

A continuación realizaremos un estudio de cada una de las Cámaras del sector empleador que hemos mencionado dentro del ámbito de la ULAI, y de otras cámaras existentes en nuestro país que no forman parte de aquella, con el objeto de comparar la representatividad de las mismas y así obtener una conclusión que nos permita observar cómo están representados los consorcistas en el proceso de negociación colectiva, máxime teniendo en cuenta todos los instrumentos acordados de carácter internacional.

Este **estudio** nos dará una **perspectiva** de cómo es la **situación** en cuanto a **transparencia** y **legitimidad** en la **representación de los consorcios** de la región en los países de **Latinoamérica**.

#### ARGENTINA

Empezaremos por las tres cámaras que participan de la negociación colectiva a nivel local e internacional -de las cuales paradójicamente, no contamos con demasiada información sobre las mismas-. A continuación abordaremos el análisis de las restantes entidades, distinguiendo entre **cámaras de consorcistas** -alguna de las cuales cuentan con personería gremial y jurídica para representar a los mismos y que no participan de las negociaciones-, y **cámaras de de administradores e inmobiliarias**.

<sup>46</sup> <https://www.facebook.com/pages/ACEPH-Colombia/237907713086220>

<sup>47</sup> <http://www.iai.org.mx/index.html>

<sup>48</sup> <http://www.caphai.com.ar/2docongreso/>

i) Las tres Cámaras que participan del proceso de Negociación Colectiva nacional y forman parte de la ULAI

**AIERH - Asociación Inmobiliaria Edificios Renta y Horizontal**<sup>49</sup>



Es una entidad civil sin fines de lucro, que nuclea a Administradores de Consorcios y miembros de los Consejos de Propietarios, a los que asesora a través de un equipo de profesionales especializados en propiedad horizontal. Tiene su sede central en Moreno 1881, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. No hay datos de la personería jurídica. Realiza servicios de capacitación y actualización profesional, mediante charlas, cursos, seminarios, talleres y jornadas.

**Representa a los consorcios** en 'defensa de sus intereses' ante los organismos públicos y privados, en la celebración de convenios colectivos y negociaciones paritarias.

**CAPHyAI - Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias de Argentina**<sup>50</sup>



Fue creada en 1953, con domicilio en Perú 570, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el objeto de formar una agrupación con fines de bien común y defensa del derecho constitucional de propiedad y de los legítimos intereses de todas las personas y empresas dedicadas a la actividad inmobiliaria, la promoción, financiación, construcción, venta y/o administración de inmuebles comprendidos directa o indirectamente dentro del sistema de propiedad horizontal, como así también de los consorcios de propietarios que se constituyan de acuerdo al mismo. Participa en el proceso de celebración de convenios colectivos y negociaciones paritarias.

<sup>49</sup> <http://www.aierh.org.ar/index.php>

<sup>50</sup> <http://www.caphai.com.ar/>

## UADI - Unión Administradores de Inmuebles<sup>51</sup>



Es una Asociación Civil, con Personería Jurídica N° 8678. Fundada el 21 de Diciembre de 1983, con sede en Gallo 1527, 8vo. Piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. No fue posible obtener mayores datos ya que el sitio web está en construcción. Participa en el proceso de celebración de convenios colectivos y negociaciones paritarias.

### ii) Las Cámaras de Consorcistas

## UCRA - Unión de Consorcistas de la República Argentina<sup>52</sup>



Es la **primera y única hasta el momento, Asociación Civil de Copropietarios con Personería Jurídica I.G.J. - Resolución N° 001203/04, y Gremial Inscripción en el Registro de Asociaciones Gremiales de Empleadores N° 664-MTEySS**, lo que la habilita a representar legítimamente a los Consorcistas en la celebración de los Convenios Colectivos y Paritarias, **derecho que les ha sido injustamente negado hasta el momento.**<sup>53</sup>

Al poseer **personería gremial** desde fines de 2004, al estar inscripta en el Registro de Asociaciones Gremiales de Empleadores, está legitimada para negociar en las paritarias del sector. Sin embargo, desde que se aprobó esta inscripción, la entidad nunca pudo participar de las discusiones salariales porque aún no obtuvo la autorización del Ministerio de Trabajo.<sup>54</sup>

La entidad persigue el **reconocimiento y defensa de los derechos de los consorcistas** de casas de renta y propiedad horizontal. Para cumplir el mismo, necesita poder representarlos ante los organismos públicos y privados que traten temas relacionados con la problemática consorcial y la negociación de los convenios colectivos del sector.

**Capacitación de los consorcistas:** también tiene como meta capacitar a los consorcistas, dado que la mayoría no sabe cómo defender sus intereses. Para ello está en permanente contacto con la Dirección de Defensa del Consumidor, del Usuario y de la Competencia del Gobierno de la Ciudad y con la Subsecretaría Nacional en la materia, para proponer cambios normativos que permitan reconocer a los consorcistas como usuarios de los servicios que se le

<sup>51</sup> <http://www.uadiinforma.com.ar/index2.htm>

<sup>52</sup> <http://www.ucra.org.ar/index.html>

<sup>53</sup> [http://www.ucra.org.ar/comision\\_directiva1.htm](http://www.ucra.org.ar/comision_directiva1.htm)

<sup>54</sup> [http://www.pequenasnoticias.com.ar/boletines/bpn\\_491/bpn\\_491.htm#axzz3Bi7nqnYk](http://www.pequenasnoticias.com.ar/boletines/bpn_491/bpn_491.htm#axzz3Bi7nqnYk)



proveen en sus consorcios y por lo tanto, aplicar a esas relaciones y contratos de consumo los alcances de la Ley 24.240.

### Medidas adoptadas:

**Recurso de nulidad del Convenio Colectivo del sector ante el Ministerio de Trabajo:** se presentó acompañado de un importante número de firmas. El mismo se fundó en la **falta de representación de los firmantes** por el sector empleador, la **carencia de legalidad de la norma** y el **perjuicio económico que se deriva de él**, en los cientos de miles de familias comprendidas en el régimen de la propiedad horizontal. Pero **no tuvo favorable acogida**.



The image shows a screenshot of the UCRA website. At the top, the logo for UCRA (UNION DE CONSORCISTAS DE LA REPUBLICA ARGENTINA) is displayed in white on a dark blue background. Below the logo, the text reads 'Buenos Aires, Viernes 29 de Agosto de 2014'. The main content area has a white background and contains the following text:

Adhiérase a UCRA, en forma gratuita, enviando éste formulario con sus datos personales. De esta forma lograremos que el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, el Congreso de la Nación, la Legislatura Porteña y todos los Organismos a los cuales debamos dirigirnos en representación de los consorcistas, sepan de nuestra auténtica representatividad en el sector y escuchen nuestras voces de justos reclamos

**AVISO IMPORTANTE: SI ENVIÓ EL "FORMULARIO DE ADHESION" ENTRE EL 1ro. DE ENERO DE 2010 Y EL 28 DE ABRIL DE 2010, ROGAMOS EFECTUE NUEVAMENTE SU ADHESIÓN, PUES POR PROBLEMA DE SISTEMA, LAS MISMAS NO HAN QUEDADO REGISTRADAS"**

Formulario de Adhesión a UCRA

Nombre y Apellido:	<input type="text"/>
E-Mail:	<input type="text"/>
Nro. y Tipo de Documento:	<input type="text"/>
Mensaje: (si se considera oportuno):	<input type="text"/>
Dirección:	<input type="text"/>
Localidad:	<input type="text"/>
Pcia. de:	<input type="text"/>
Telefono Fijo	<input type="text"/>
Telefono Celular	<input type="text"/>

55

**CODEP:** en forma conjunta la UCRA y la Fundación Liga del Consorcista de la Propiedad Horizontal, se creó un **COMITÉ DE DEFENSA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**, aprovechando la eventual reforma del Código Civil, "a efectos de estrechar filas contra los 'lobbies' de distintas corporaciones que pretenden seguir expoliando a los consorcistas. En efecto, la propiedad horizontal viene siendo víctima de varios grupos corporativos que cargan más y más obligaciones sobre las espaldas de los vecinos en forma antojadiza".<sup>56</sup>

<sup>55</sup> <http://www.ucra.org.ar/adhierase.htm>

<sup>56</sup> [http://www.ucra.org.ar/pagina\\_nueva\\_55.htm](http://www.ucra.org.ar/pagina_nueva_55.htm)

## CONSORCISTAS: HA LLEGADO LA HORA DE PARTICIPAR. ¡DEFENDAMOS NUESTRO PATRIMONIO!

\*\*\*

**ADHIERASE EN DEFENSA DE NUESTROS INTERESES --- ACCESO AL FORMULARIO**

**Modificación del Código Civil:** también es importante reflejar otra de las preocupaciones de la CODEP, al advertir que esta situación se verá agravada de aprobarse las modificaciones al Código Civil, que contienen “varias normas que perjudican a las familias que viven en consorcios de Propiedad Horizontal”:

- “1. Los que pagan expensas, deberán pagar también los gastos que correspondan a obligaciones impuestas al administrador, tales como multas, etc.
2. Los administradores podrán ejecutar judicialmente y pedir embargo sobre las unidades, no sólo para cobrar las expensas impagas, sino también todo gasto que él considere pertinente.
3. En las asambleas, no se podrán discutir los temas que deseen los propietarios, sino sólo aquellos que la Empresa Constructora imponga en el Reglamento de Copropiedad y Administración.
4. Desaparece la figura del Secretario de actas de asamblea, desempeñado por un propietario. En adelante, será siempre el Administrador el encargado de redactarlas.
5. Los propietarios ya no serán condóminos de su edificio con todas las garantías constitucionales, sino sólo poseedores de un conjunto de derechos que se ejercen según lo determinen las leyes presentes y futuras.
6. Se elimina el actual derecho del propietario individual a reclamar directamente ante el Juez en caso de que la asamblea disponga gastos excesivamente onerosos”.

A tal fin hace un llamado a los consorcistas el cual transcribimos a continuación:

“Si Usted es un propietario de departamento, local, cochera, oficina o lote en country únase a esta campaña en defensa de su patrimonio. El Defensor del Pueblo de la Nación, ha accedido a abrir un expediente administrativo, a efectos de recibir todos los reclamos de los propietarios. UCRA invita a sumarse a esta campaña a través del formulario que encontrará al pie de esta nota, entregándolo personalmente, de 10 a 17 horas o enviándolo por correo postal al Defensor del Pueblo de la Nación, calle Suipacha 365 Ciudad Autónoma de Buenos Aires. También puede acompañarnos enviando el contenido del formulario con sus datos a [defensor@defensor.gov.ar](mailto:defensor@defensor.gov.ar)”<sup>57</sup>

**Participación en las Paritarias:** en el punto I, del formulario de reclamo, “**Inviolabilidad del Consorcio**”, plantea el tema de la actuación de los consorcistas en las paritarias y convenios colectivos: “Los Consorcios de Propietarios, en su calidad de vecindades sin objeto social alguno, no deben ser considerados empresas, ni edificios públicos, estando amparados por la garantía de inviolabilidad de la propiedad privada consagrada por la Constitución Nacional. El Estado Nacional deberá proveer los medios necesarios para garantizar su genuina representación en las negociaciones colectivas de trabajo del sector”.

---

<sup>57</sup> [http://www.ucra.org.ar/pagina\\_nueva\\_55.htm](http://www.ucra.org.ar/pagina_nueva_55.htm)

**AL SEÑOR DEFENSOR DEL PUEBLO DE LA NACIÓN, DR. ANSELMO SELLA  
S / D.**

Tengo el agrado de dirigirme a Vd. a fin de manifestarle mi adhesión a la protesta y propuesta de legislación formuladas por el COMITÉ DE DEFENSA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL (CODEP), a iniciativa de la Fundación Liga del Consoquista de la Propiedad Horizontal y Unión de Consoquistas de la República Argentina, **respecto a las reformas necesarias en el sector que impidan el continuo e incontrolado aumento de las expensas comunes y el deterioro del derecho de copropiedad amparado por la Constitución Nacional.**

La reforma legislativa que exigimos, son las siguientes:

- I. INVIOLABILIDAD DEL CONSORCIO.** Los Consorcios de Propietarios, en su calidad de vecindades sin objeto social alguno, no deben ser considerados empresas, ni edificios públicos, estando amparados por la garantía de inviolabilidad de la propiedad privada consagrada por la Constitución Nacional. El Estado Nacional deberá proveer los medios necesarios para garantizar su genuina representación en las negociaciones colectivas de trabajo del sector.
- II. AGILIZACIÓN DEL SISTEMA DE ASAMBLEAS.** La asistencia a la Asamblea de propietarios debe ser obligatoria. Si un condómino se encuentra fehacientemente notificado, su no concurrencia por sí o por apoderado se interpretará como tácita adhesión a lo resuelto por la mayoría de los presentes.
- III. JUSTICIA RÁPIDA.** Los conflictos suscitados con motivo del cumplimiento de los Reglamentos de Copropiedad y Administración deben ser dirimidos en primera instancia por árbitros designados por las partes, conforme a la reglamentación procesal que establezca cada jurisdicción.
- IV. AUTONOMÍA.** En los nuevos edificios, en oportunidad de la primera asamblea ordinaria o extraordinaria que se celebre, los propietarios, por mayoría de votos, podrán aprobar, rechazar o modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración redactado por el vendedor o la Empresa Constructora.

58

**Nombre y Apellido** \_\_\_\_\_

**DNI** \_\_\_\_\_

**Domicilio** \_\_\_\_\_

**Firma** \_\_\_\_\_

**Una vez completado el formulario, sirvase entregarlo al Defensor del Pueblo de la Nación.**

Por correo postal o personalmente (de 10 a 17 horas) en **Suipacha 365, Ciudad de Buenos Aires (cp. 1008)**

o también vía email desde su casilla personal: **defensor@defensor.gov.ar** (copie el texto de arriba en su totalidad y envíelo con sus datos a la dirección de email del defensor)

**Puede usted bajar este formulario desde [www.ligadelconsoquista.org](http://www.ligadelconsoquista.org) o [www.ucra.org.ar](http://www.ucra.org.ar)**

<sup>58</sup> <http://www.ligadelconsoquista.org/files/formulario-codep.pdf>

## Recurso de Amparo contra el Convenio de Encargados<sup>59</sup>

En 2011 interpuso un **recurso de amparo** impugnando los actos administrativos emanados del Ministerio de Trabajo que le deniegan el derecho a concurrir en defensa de los propietarios y consorcistas en la celebración del **Convenio Colectivo vigente 589/10**, solicitando como **medida cautelar**, la **suspensión de la aplicación de los incrementos salariales homologados en posteriores negociaciones paritarias**.

Como se dijo, el MTEySS ha impedido a la UCRA que actúe en su carácter de parte empleadora y ha convalidado la participación de tres entidades que representan a un reducido grupo de administradores que carecen de facultades legales para actuar.

El **amparo** se fundó en la violación de varios artículos de la Constitución Nacional, de la legislación vigente y de diversos Tratados Internacionales, y en el **desconocimiento de la existencia de más de 10.000.000 de propietarios consorcistas**, advirtiéndose un alto índice de morosidad en el pago de las expensas a causa de los incesantes aumentos en el costo de personal y la inflación.<sup>60</sup>

Se presentó ante el **Juzgado Contencioso Administrativo Federal Nº 10**, Expte. Nº 15888/2011, carátula: "UCRA - ASOCIACION CIVIL c/ EN – M. TRABAJO – ST RESOL. 705/10 223 y 224/11 s/AMPARO LEY 16.986".<sup>61</sup>

Pero la tramitación de la causa, **que debió haber sido sustanciada en forma sumarísima, aún está en trámite** debido a un **conflicto de competencia**, que comienza cuando la Dra. Liliana Heiland se declara incompetente, en línea con el dictamen emitido por la Sra. Fiscal interviniente, y ordena la remisión de la causa a la Justicia Laboral.<sup>62</sup>

A partir de allí comienza un verdadero entramado procesal, que aún continúa hasta la fecha. Veamos: esa resolución fue apelada por UCRA, la que fue denegada, ante lo cual se interpone un recurso de queja, por el cual la Cámara ordena remitir la causa a la anterior instancia a fin de que la Jueza conceda el recurso de apelación oportunamente interpuesto. Pero antes de que la queja sea resuelta por la Cámara, la jueza había remitido la causa a la justicia laboral, siendo asignado el **Juzgado Nacional del Trabajo Nº 13**, quien acepta la competencia y decide, en virtud de las cuestiones fácticas a resolverse, imprimirle **trámite ordinario**.

Ante esta situación, la UCRA plantea una revocatoria con apelación en subsidio respecto del trámite que se le imprimió al proceso, la cual es desestimada. Ante lo cual UCRA solicita la remisión de las actuaciones al Juzgado Contencioso Administrativo Federal Nº 10, petición que fue denegada por la Sra. Juez laboral.

Finalmente, la Cámara entiende que la actora ha consentido la declaración de competencia asumida por la Juez laboral, con lo cual resulta insustancial resolver la apelación contra la

---

<sup>59</sup> "Recurso de Amparo contra el Convenio de Encargados", en <http://www.ips.com.ar/Noticias/Recurso-de-amparo-contra-el-convenio-de-encargados.htm>

<sup>60</sup> <http://www.ips.com.ar/Noticias/Recurso-de-amparo-contra-el-convenio-de-encargados.htm>

<sup>61</sup> <http://scw.pjn.gov.ar/scw/expediente.seam?external=false&cid=836991>

<sup>62</sup> <http://scw.pjn.gov.ar/scw/viewer.seam?id=ttuAH4evDYyyUpHFGrhEhobTQsTGYXNzeJ2H%2B4Ogats%3D&tip oDoc=despacho&cid=857092>

declaración de incompetencia. Llegados a esta instancia, la UCRA interpone un Recurso Extraordinario ante la Corte Suprema de Justicia, el cual no llega a notificarse a la contraparte y por dicho motivo se decreta la caducidad del mismo.<sup>63</sup> Aunque luego se considera mal decretada dicha caducidad y se admite el recurso, aunque se lo deniega por no constituir la resolución apelada una sentencia definitiva. El último movimiento es de Agosto de 2013.

**Una cuestión tan importante como la representación de los consorcistas en las negociaciones colectivas tampoco tuvo aún resultado favorable en la justicia**, y no por un tema de fondo, sino por cuestiones meramente procesales como el fuero o jurisdicción interviniente y el tipo de trámite procesal.

Desde la UCRA dejan bien claro que solo brega por **un equilibrio justo**, y bajo ningún aspecto pretende afectar las conquistas sociales del gremio, en la medida que sean razonables y se adecuen a las condiciones generales del país.

Para cerrar el análisis de esta asociación, transcribimos algunos de los propósitos de su Estatuto:<sup>64</sup>

- a) Promover fomentar, mejorar y desarrollar la defensa y reconocimiento de los derechos de los consorcistas de casas de renta y propiedad horizontal de la República Argentina.
- d) Establecer canales de comunicación permanentes con otras asociaciones u organizaciones no gubernamentales, poderes públicos y organismos públicos estatales y no estatales para la consecución de los fines que se persiguen
- e) Lograr la apertura de instancias administrativas de mediación que faciliten una rápida y eficaz solución de los problemas que aquejan a los consorcistas con la debida sanción a quienes los provoquen.
- f) Promover la educación y capacitación de los consorcistas en temas relacionados con la problemática consorcial mediante seminarios, cursos y talleres brindados por especialistas.

**Nota:** coincidimos con lo afirmado por la UCRA, de que la asociación debe ser apoyada por los propietarios consorcistas de todo el país para actuar en forma conjunta ante el accionar del Ministerio del Trabajo, que arbitrariamente los perjudica, en pos de lograr el reconocimiento de los derechos de los propietarios consorcistas y encontrar soluciones para conciliar los intereses de todas las partes involucradas y vinculadas al sector.

#### **LCPH - Fundación Liga del Consorcista de la Propiedad Horizontal<sup>65</sup>**



Tal vez, fue el primer movimiento en defensa del consorcista. Es una ONG presidida por el Dr.

<sup>63</sup><http://scw.pjn.gov.ar/scw/viewer.seam?id=2aeBBzuIasXVLh1%2Fadx4mEmiIGyd%2FbbrPEJAgH%2F3CZA%3D&tipoDoc=despacho&cid=857092>

<sup>64</sup> [http://www.ucra.org.ar/pagina\\_nueva\\_3.htm](http://www.ucra.org.ar/pagina_nueva_3.htm)

<sup>65</sup> [http://www.ligadelconsorcista.org/quienes\\_somos](http://www.ligadelconsorcista.org/quienes_somos)



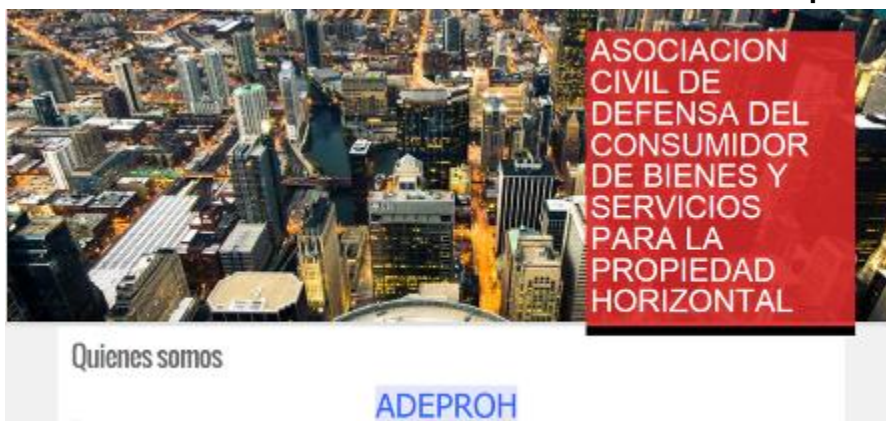
Loisi, abogado especialista en Derecho de la Propiedad Horizontal, que tiene como objeto “interpretar y defender públicamente el interés del ciudadano común”. Sita en Montevideo 764, piso 11 “a” y “c” Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Desde 1996 la Fundación tiene como único compromiso luchar por una legislación más justa en materia de Propiedad Horizontal. Para ello brinda orientación a los Consorcios de Propietarios, a fin de imponer transparencia y competitividad en las administraciones de Consorcios; asesorar a consorcistas y administradores en todos sus conflictos jurídicos; solucionar las dificultades que se plantean en la comunidad consorcial.

Entre los fines que promueve y que se relacionan con esta investigación, está el de lograr que los consorcistas tengan derecho a intervenir en la contratación y despido del personal de edificios, que puedan acudir directamente a la justicia y que ninguna corporación les arrebatase el derecho inalienable de administrar sus bienes.

Asimismo realiza un **Foro Permanente de Estudios Interdisciplinarios sobre Propiedad Horizontal**, en el cual se debaten y exponen los problemas que aquejan a los consorcios, invitando a todo aquel que tenga alguna idea, sugerencia o inquietud que crea que pueda serle útil a la comunidad, a que la haga saber para eventualmente ser publicada en la sección “La Voz del Consorcista”.<sup>66</sup>

#### **ADEPROH - Asociación Civil de Defensa del Consumidor para la Propiedad Horizontal<sup>67</sup>**



Es una Asociación Civil sin fines de lucro, con personería jurídica 15/99, sita en Bartolomé Mitre 1711, 2 piso “5”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Su misión es la defensa del “consumidor consorcista” del estado de indefensión en que se encuentra ante los abusos que sufre cotidianamente.

En el entendimiento de que los copropietarios deben ejercer sus derechos individuales y consorciales, y que para ello el único camino es la participación, se propone producir los cambios necesarios para lograr la representación, equidad, transparencia y eficacia en la toma de decisiones concernientes al patrimonio consorcial.

Para lograr darle el lugar que les corresponde a los consorcistas frente a los organismos

<sup>66</sup> [http://www.ligadelconsorcista.org/quienes\\_somos](http://www.ligadelconsorcista.org/quienes_somos)

<sup>67</sup> <http://www.adeproh.org.ar/>

oficiales en la toma de decisiones plantean los siguientes propósitos.<sup>68</sup>

- i) Velar por el cumplimiento de la Ley de Defensa del Consumidor.
- ii) Lograr el dictado de normas destinadas a proteger y/o educar a los consumidores de bienes y servicios para la propiedad horizontal.
- iii) Recibir denuncias de los consorcistas y promover soluciones amigables.
- iv) Defender y representar los intereses de los consorcistas ante la justicia, autoridad de aplicación y/u otros organismos oficiales o privados.
- v) Promover la educación de los consorcistas y colaborar con las campañas que se realicen en las escuelas de 1º y 2º nivel.
- vi) Realizar cualquier otra actividad tendiente a la defensa o protección de los intereses de los Consumidores de bienes y servicios para la propiedad horizontal.

Dentro de las áreas que conforma la entidad, hay dos que pueden ser de relevancia para la presente investigación:

**Investigación Social y de Promoción Comunitaria:** se dedica a la elaboración y realización de análisis de informes y difusión de investigaciones que resulten de interés para los propietarios de las distintas áreas de la ADEPROH como de otras instituciones interesadas que proporcionen propuestas comunitarias dirigidas a la búsqueda de soluciones a los problemas que sufren los consumidores dentro de los ámbitos sociales, políticos, jurídicos, técnicos, económicos, gremiales y ambientales.

**Investigación Jurídica y Capacitación:** producción de doctrinas y jurisprudencia del Derecho de Propiedad Horizontal, reformas legislativas, capacitación de administración de consorcios.<sup>69</sup>

**A.P.I.P.H - Asociación de Propietarios de Inmuebles en Propiedad Horizontal**<sup>70</sup>



Es una entidad civil sin fines de Lucro integrada **exclusivamente por propietarios** de **departamentos**, locales, oficinas, cocheras y/o toda otra unidad sometida al régimen de la Propiedad Horizontal Ley N° 13.512. Con domicilio en Bartolomé Mitre 1711, 1º “1”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

<sup>68</sup> [http://www.adeproh.org.ar/objetivos\\_1870.htm](http://www.adeproh.org.ar/objetivos_1870.htm)

<sup>69</sup> [http://www.adeproh.org.ar/area\\_de\\_trabajo\\_1870.htm](http://www.adeproh.org.ar/area_de_trabajo_1870.htm)

<sup>70</sup> <http://www.fedac.org.ar/>



Fue fundada en Diciembre de 2003, en una reunión realizada en el Aula Magna del Colegio de Escribanos, donde asistieron 425 Propietarios Consorcistas. Cuenta con Personería Jurídica de la Inspección General de Justicia N° 01125/04.

Aún no obtuvo la Personería Gremial que otorga el Ministerio de Trabajo de la Nación a pesar de haberse presentado ante dicho Ministerio en Julio de 2004 solicitando la representación en paritarias con el SUTERH, la cual les fue sistemáticamente denegada con la excusa de que ese lugar en las paritarias ya estaba ocupado por 3 Agrupaciones de Administradores (sin representación real alguna).<sup>71</sup>

A nivel Internacional ha acudido ante el Comité de Quejas de la OIT, con fecha 6 de Noviembre de 2009, Reclamo N° 2626, en defensa y representación de todos los Consorcistas del País, pero se le negó la pretensión ante la falta de representatividad por carecer de la personería gremial. También concurrió ante la Organización Interamericana de los Derechos del Hombre de la OEA, en Washington, Reclamo N° P-1195-07, denunciando la vulneración de derechos humanos al serle rematadas viviendas a muchas familias, por no poder hacer frente al pago de expensas.<sup>72</sup>

En el acto de constitución se manifiesta que nace como una **necesidad de la defensa de sus intereses**, ante la falta de legitimidad de quienes dicen asumir una representación, que no les fue otorgada legalmente para negociar Convenios Colectivos de Trabajo.

La Asociación dispone de un cuerpo de Abogados expertos en Propiedad Horizontal para brindar asesoramiento a los propietarios y consorcios que así lo requieran sin cargo.

Su objetivo es actuar en resguardo de los derechos e intereses de Propietarios Consorcistas.

En los diez años de su existencia la entidad estima que los Edificios de Propiedad Horizontal en la Ciudad de Buenos Aires fueron multiplicándose, existiendo un 80 % de Propietarios Consorcistas.

La APIPH ubica en este período el surgimiento de las “**Corporaciones**”, un grupo de organizaciones que atienden las necesidades primarias de los edificios e impiden el ingreso a otros prestadores que implicarían una competencia.

Entre estas “**Corporaciones**” distingue:<sup>73</sup>

**Administradores:** que según la Ley debían ser designados para resguardar los intereses del Consorcio, dependiendo de las directivas de la Asamblea -órgano máximo del mismo- con el seguimiento del Consejo de Administración. En la práctica se han convertido en verdaderos “Regentes” y en la actualidad pretenden colegiarse para terminar fortaleciendo su “Corporación”, y mejorar sus propias condiciones.

**Encargados:** los principales beneficiados con una larga lista de prerrogativas, únicas entre 160

---

<sup>71</sup> <http://www.fedac.org.ar/10.html>

<sup>72</sup> *Ibíd*em

<sup>73</sup> *Ibíd*em

sindicatos nacionales, como vivienda sin cargo, electricidad, gas, vestimenta, calzado, viáticos, “horarios absurdos”, leyes sociales con bonificaciones especiales, todo lo cual los convierte en privilegiados frente a los Propietarios cada vez más empobrecidos, dentro de los cuales están los jubilados, que suelen tener un ingreso mínimo cuyo valor es una 1/4 parte del ingreso del encargado. Frente a la situación económica de la población en general, este gremio ha obtenido “beneficios” no acordes con la **Constitución Nacional, que determina la igualdad de todos ante la Ley.**

**Legislatura:** los Legisladores de la Ciudad empezaron a introducirse votando las “más disparatadas” Ordenanzas, Proyectos de Ley y Resoluciones e “inventando controles” obligatorios mediante 11 libros que debe llevar cada edificio, aunque más tarde eliminaron algunos “por inútiles”. Solo en una oportunidad -el 20/03/04- los consorcistas pudieron ocupar algunos de los Salones de la Legislatura. Entre esos proyectos, la Legislatura organizó el Registro Público de Administradores.

El resultado de las “**Corporaciones**”: es el **aumento del valor de las expensas**, que conlleva entre otras cuestiones, el **abandono del mantenimiento de los edificios**, para poder hacer frente a las expensas, con el **riesgo del deterioro** de los mismos, su **desvalorización** y el consecuente **descenso del nivel de vida de sus habitantes.**

**APIPH realiza el siguiente interrogante: siendo tan grande el número de consorcistas y afrontando tantas obligaciones de pago, ¿Qué intereses impiden su representatividad?**<sup>74</sup>

**Medidas:**<sup>75</sup>

Ha presentado alrededor de cuarenta recursos de amparo, acompañados de copropietarios, los cuales han sido rechazados por distintos Jueces.

Ha tenido innumerables reuniones con el Poder Legislativo, entre las cuales en la sesión de la Comisión de Vivienda, el 04/09/07, presentó el Proyecto de modificación de la Ley 13.512.

También presentó 5 pedidos de audiencia a la Presidenta de la República, los que fueron derivados al Ministro de Trabajo, quien tampoco los recibió, aunque los invitó con fecha 07/07/2008 y 09/10/2008, a “dos absurdas mediaciones”, que se realizaron en su despacho, donde fueron atendidos por la representante del Ministro.

En la Iglesia fueron recibidos por **Monseñor Casaretto** y **Monseñor Bergoglio**, quienes les dieron su apoyo y comprensión. También tuvieron una reunión con el Defensor de Pueblo, a quien le dejaron una gran cantidad de pruebas de la situación que se atraviesa.

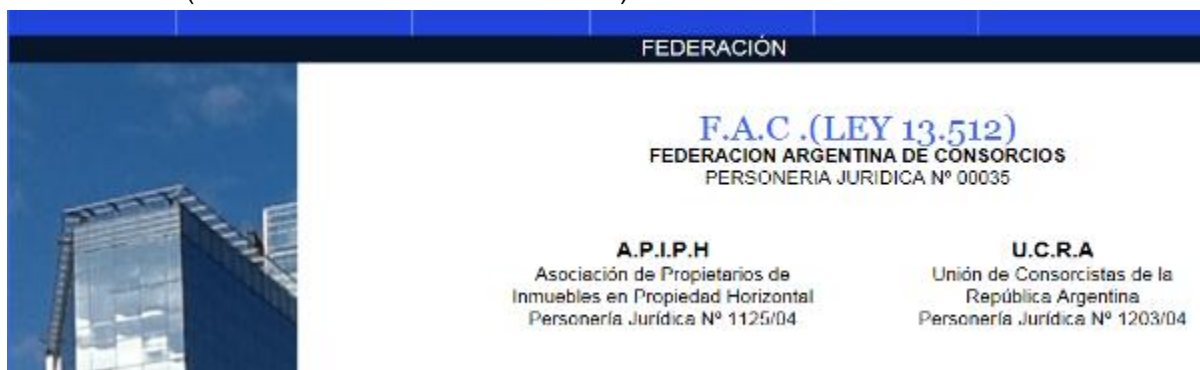
Como triste corolario para lo que se avecina, transcribimos su parecer: “para los próximos años, a los Consorcios, especialmente de la Ciudad de Buenos Aires y de las Ciudades del resto del país les espera una lucha mucho más difícil frente a los intereses instalados en cada uno de nuestros Edificios. Solamente, un apoyo total de los Propietarios - Consorcistas a APIPH permitirá que frente a tantas Corporaciones Colegiadas reclamemos nuestros derechos en la Justicia hasta llegar a la Corte Suprema de la Nación”.

---

<sup>74</sup> Ibídem

<sup>75</sup> Ibídem

También es co-fundadora (con la UCRA) de la **FAC - Federación Argentina De Consorcios** (Personería Jurídica N° 00035/07)<sup>76</sup>



Los motivos de la creación lo constituyen la experiencia recogida en tantos años en defensa de los consorcistas, y la necesidad de representar a los **Consortios** como modo de obtener la representación en las Paritarias. La FAC (Fedac) nuclea a los Consorcios adheridos y su objetivo es la representación en todos los ámbitos dentro de su accionar, en especial la representación en las Paritarias, en lugar de las Asociaciones de Administradores, que no tienen derecho real alguno para representarlos.

#### Red de consorcistas damnificados<sup>77</sup>



<sup>76</sup> <http://www.fedac.org.ar/federacion.html>

<sup>77</sup> <http://www.losconsorcistas.com.ar/archivos/red.html> Es una ONG con personería jurídica N° 447/07

## **Conferencia de Cámaras de Consorcios y Propietarios**

En el mes de Junio de 2010, se realizó una Conferencia en la Legislatura Porteña, presidida por el legislador Sergio Abrevaya, titular del bloque de la Coalición Cívica e impulsor de la Ley 3.254, de la cual participaron seis entidades que representan a los consorcistas y propietarios de edificios que no forman parte del sistema de negociación, a saber:<sup>78</sup>

**CACCyC - Comisión Argentina de Consorcios, Copropietarios y Consorcistas**

**API - Asociación Civil de Defensa del Consumidor Propietario de Inmueble**

**ACCABA - Asociación Consorcistas de la Ciudad de Buenos Aires**

**FEDECO - Federación de Asociaciones de Consorcios**

**ReDeCo - Reafirmación de los Derechos del Consorcista**<sup>79</sup>

**APBR - Asociación de Propietarios de Bienes Raíces**<sup>80</sup>

De las cuatro primeras no hemos podido encontrar información. A dicha Conferencia no asistieron por diversos motivos, la Asociación Civil de Defensa al Consumidor de Bienes y Servicios para la Propiedad Horizontal (ADEPROH) -quien no fue invitada, pero le hubiera interesado participar-, la Unión de Consorcistas de la República Argentina (UCRA), la Federación Argentina de Consorcios (FAC) y la Liga del Consorcista (LCPH).

El objetivo principal de dicha reunión fue dar a conocer el descontento y la exigencia de dichas entidades, para que las tres cámaras de administradores que firman los convenios colectivos de trabajo se retiren de las paritarias.

La Asociación Consorcistas de la Ciudad de Buenos Aires (ACCABA) y en representación de los jubilados que viven en edificios de propiedad horizontal, manifestó: “si a mí como jubilada me aumentan el 8% y tengo un encargado que pide el 50% no sé cómo voy a hacer para pagarlo”.

La Federación de Asociaciones de Consorcios (FEDECO), explicó que “nuestro lugar es hoy usurpado por tres presidentes de tres irrepresentativas cámaras de administradores que nuclean a poco más del 10% del total del padrón general”.

Durante el evento se entregó una carta firmada por las seis entidades participantes en la que denunciaron que “los Convenios Colectivos de Trabajo (CCT) de los encargados están viciados de nulidad, pues no existe en ellos la representación legítima de la patronal, por lo que no hay paritaria”.

---

<sup>78</sup> “Nuevo Convenio Colectivo de Trabajo. Tres presidentes de tres irrepresentativas cámaras de administradores”, en [http://www.pequenasnoticias.com.ar/NovidadesLaborales/NovidadesLaborales\\_0407c.asp#axzz3Bt5PuS1n](http://www.pequenasnoticias.com.ar/NovidadesLaborales/NovidadesLaborales_0407c.asp#axzz3Bt5PuS1n)

<sup>79</sup> <http://redeco-consorcistas.blogspot.com.ar/>

<sup>80</sup> <http://elbienraiz.com.ar/home/>

El Dr. Abrevaya también expresó su parecer: “acá el problema es la sustitución de los consorcistas. CAPAHyAI, UADI y AEIRH representan 1.500 tipos, como mucho en total, si es que los representan”. Y agregó que “el consorcista claramente tiene dificultad de asociarse”.

También se dejó en claro que los representantes de las entidades no estaban en contra del trabajador de edificios: “lo que sucede es que el manejo que se está haciendo hace que el trabajador esté en contra de su propio gremio”, expresó la Asociación Civil de Defensa del Consumidor Propietario de Inmueble (API).

La asociación Reafirmación de los Derechos del Consorcista (ReDeCo) explicó que: “hoy están trabajando las paritarias con cuatro categorías de las cuales funcionan tres. Estas tres ordenan toda la negociación salarial”. Por ello explicó que “esto está cuestionado porque la cuarta categoría está incorporada en todos lados porque es la de compactadores”. Sobre el mismo tema FEDECO expresó: “nos han trampeado en todos los CCT [...] Entre la cuarta y la tercera, la tercera y la segunda, la segunda y la primera categoría, había diferenciales que fueron aumentando luego de celebrar los CCT y empezaban en el 2% diferencial de categoría y hoy llegan al 10%”.

También se abordó el tema del cuadro tarifario de los servicios públicos “para que los consorcios no sean considerados como una empresa sino como un conjunto de viviendas unifamiliares” de acuerdo a lo expresado en la carta entregada durante la conferencia. FEDECO apeló “a las dos empresas privatizadas de luz y de gas para que se apliquen en los consorcios, tarifas correctas” y agregó que “las actuales son incorrectas porque los consorcios no son empresas de lucro”.<sup>81</sup>

### iii) Las Cámaras de Administradores e Inmobiliarias

#### **APARA - Asociación de Profesionales Administradores de la República Argentina**<sup>82</sup>

Es una de entidades más recientes de administradores de consorcios. Se presentó en las Primeras Jornadas de Propiedad Horizontal organizadas en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires.

Una de los motivos que impulsó la creación de esta entidad fue por el costo que implica asociarse a las entidades existentes. Aún están esperando la conformidad de la Inspección General de Justicia.

Entre sus objetivos está el de trabajar para que **se abran las paritarias** no sólo a todas las entidades de administradores sino también **a las de propietarios**, la colegiación de los administradores y el estudio de la reglamentación de la Ley 941 modificada por la 3.254.

**Paritarias:** sostiene que los administradores deberían ser representados por más entidades que las actuales (CAPHyAI, UADI y AIERH), ya que al ser un “grupo selecto y reducido” los que hoy discuten los salarios y condiciones laborales para el sector, muchos no quieren participar. Por ello “si se hace que las paritarias sean abiertas a muchas organizaciones,

<sup>81</sup> [http://www.pequenasnoticias.com.ar/NovidadesLaborales/NovidadesLaborales\\_0407c.asp#axzz3Bt5PuS1n](http://www.pequenasnoticias.com.ar/NovidadesLaborales/NovidadesLaborales_0407c.asp#axzz3Bt5PuS1n)

<sup>82</sup> <http://www.pequenasnoticias.com.ar/Administracion/Administracion0503b.asp#axzz3BoWgHsOa>

nosotros desde APARA participaríamos perfectamente defendiendo, obviamente, los intereses de los administradores y también los de nuestros representados que son los propietarios”.<sup>83</sup>

En relación a la **participación de los consorcistas** en las negociaciones con FATERyH, sostiene que **no le parece desacertada** “siempre y cuando estén organizados en una asociación con toda la representación que corresponda”.<sup>84</sup>

### **AIPH - Asociación Civil de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal**<sup>85</sup>



Es una entidad de carácter civil sin fines de lucro cuya misión es jerarquizar la profesión tratando de satisfacer algunas de las necesidades del entorno de la comunidad consorcial. Se sustenta en valores éticos y morales, basándose en cuatro principios fundamentales: jerarquización de la profesión impulsando la capacitación académica permanente, profesionalización de la tarea cotidiana, reconocimiento moral y económico acorde a la responsabilidad que la actividad implica y proyección comunitaria a efectos de transparentar la gestión y la comunicación entre todos los sectores vinculados a la comunidad consorcial.<sup>86</sup>

Se fundó el 12 de noviembre de 2002. Inscripta en la IGJ con el N°259.<sup>87</sup> Entre sus Objetivos están: **a corto plazo**: realizar eventos sociales y culturales para la interacción de la comunidad consorcial; **a mediano plazo**: redactar normas y códigos de ética y conducta; **a largo plazo**: crear un Colegio independiente en el sector y colaborar con los organismos de control.

Entre sus estrategias están la de lograr relaciones vinculares con actividades gubernamentales y no gubernamentales, y con instituciones que posean representatividad legal en el sector.

**Postura de la Institución sobre el actual sistema de las paritarias del sector:** “no comulgamos con la actual metodología, ya que la consideramos injusta, haciéndose necesaria la participación activa de los propietarios en la misma mesa de negociaciones, ya sea a través de instituciones o por consorcio. Creemos que debería regionalizarse, por la gran disparidad y diversidad de necesidades e intereses de la comunidad consorcial a lo largo y ancho del país”.<sup>88</sup>

<sup>83</sup> <http://www.pequenasnoticias.com.ar/Administracion/Administracion0503b.asp#axzz3BoWgHsOa>

<sup>84</sup> <http://www.pequenasnoticias.com.ar/Administracion/Administracion0503b.asp#axzz3BoWgHsOa>

<sup>85</sup> <http://www.aiph.com.ar/>

<sup>86</sup> <http://www.aiph.com.ar/objetivos>

<sup>87</sup> <http://www.aiph.com.ar/quienes-somos>

<sup>88</sup> <http://www.aiph.com.ar/objetivos>

## CADAPH - Consejo Argentino de Administradores de Propiedad Horizontal<sup>89</sup>



En junio de 2000, un grupo de nuevos administradores decidió conformar el Consejo Argentino de Administradores de Propiedad Horizontal (Cadaph), la cual cuenta con personería jurídica de asociación civil N° 1296 y domicilio en O'Higgins 1841, 3° "E", Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La finalidad es representar a los profesionales que administran un número limitado de edificios, con el convencimiento de que la única forma de hacerlo es respetando la ética irrenunciable, la honradez, los conocimientos suficientes, el profesionalismo y una activa defensa del administrador en la sociedad.

Su creación, según expresaron los fundadores, es "la ausencia de entidades idóneas que representen cabalmente y defiendan la labor de los administradores", ya que las entidades que existen en la actualidad representan más a determinados grupos que al conjunto de los administradores, confundiendo la tarea del administrador con la propia actividad inmobiliaria, tareas no sólo distintas sino algunas veces contrapuestas. Además, otros organismos del tipo, existen sólo con un fin comercial, para proponer servicios, asesoramiento y productos que en ocasiones están lejos de ser reales necesidades del administrador de la propiedad horizontal.<sup>90</sup>

## FRA - Fundación Reunión de Administradores<sup>91</sup>



Fue creada en 1990 por sectores que integran la Comunidad Consorcial (Administradores, Copropietarios, Proveedores y Profesionales), que representan al 80 % de la población que vive en propiedad horizontal en la ciudad de Buenos Aires. Sita en Uruguay 459, 2° Piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Su fin es profesionalizar y jerarquizar la función del Administrador de Propiedad Horizontal y elevar la calidad de vida de la Comunidad Consorcial. Realiza distintas actividades educativas: la Carrera Universitaria de Técnico en Administración de Propiedad Horizontal dictada en la Universidad de Belgrano; Cursos de Especialización en la Universidad del Aconcagua (Mendoza) y Universidad Católica de Córdoba.

También difunde y promueve el régimen de propiedad horizontal en todos sus aspectos guiado

<sup>89</sup> <http://www.consorcio.8k.com/>

<sup>90</sup> [http://archivo.lavoz.com.ar/2001/1122/suplementos/arquitectura/nota67142\\_1.htm](http://archivo.lavoz.com.ar/2001/1122/suplementos/arquitectura/nota67142_1.htm)

<sup>91</sup> <http://www.fra.org.ar/>



por “un auténtico concepto federal e integrador”, convocando y haciendo participar a los Administradores, Propietarios, Consorcionistas, Profesionales, Empresas de servicio, Entidades de servicios, profesionales y a toda persona física y/o jurídica relacionada con la comunidad consorcial y demás sectores representativos del área.

Participó en la elaboración de proyectos de ordenanzas y leyes de la Ciudad de Buenos Aires y otras ciudades del interior, creando las bases para el dictado de las Normas Argentinas IRAM Nros. 65.001 a 65.010, específicas para la Administración de Propiedad Horizontal.

### **CAPRA – CAMARA DE PROPIETARIOS DE LA REPUBLICA ARGENTINA<sup>92</sup>**



Es la primera entidad sin fines de lucro fundada para defender el derecho de propiedad y colaborar con todos los propietarios, ad honorem. Cuenta con Personería Jurídica Resolución I.G.J. N° 460/88. Sito en Av. de Mayo 822, 4° piso, of. “4”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Su propósito es brindar a los propietarios la defensa de sus derechos de propiedad en toda su extensión, cualquiera sea su tipo: inmobiliario, intelectual o sobre muebles y semovientes, embarcaciones, aeronaves, etc.

### **CIA – CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA<sup>93</sup>**



Es una organización independiente, sin fines de lucro, dedicada al servicio y jerarquización del sector inmobiliario, con sede en Bartolomé Mitre 784 5º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Fue fundada en agosto de 1980, por un grupo de emprendedores inmobiliarios que vislumbraron la necesidad de crear una entidad representativa del sector.

Tiene por objeto difundir, prestigiar y fomentar un mejor servicio al público en general. Apoyar toda legislación a favor del sector y la comunidad. Defender los derechos de la libre empresa privada sin monopolios u oligopolios. Desarrollar y fortalecer vínculos entre sus miembros y

<sup>92</sup> <http://www.capra.com.ar/>

<sup>93</sup> <http://www.cia.org.ar/>

otras instituciones públicas o privadas

## ICI – INSTITUTO DE CAPACITACION INMOBILIARIA<sup>94</sup>



Sita en Bartolomé Mitre 784, 1º piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, su objeto es formar profesionales capaces de afrontar con idoneidad los cambios permanentes que surgen en la actividad inmobiliaria, mediante la transmisión de conocimientos técnicos, jurídicos, humanistas y económicos, en un marco de valores éticos.

## FAPHRA - Federación Nacional de Cámaras y Asociaciones de Administradores de Propiedad Horizontal de la República Argentina<sup>95</sup>

Se constituyó el 5 de diciembre del 2013 y su presidente es el titular de la Cámara de Administradores de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires (CAPHBPA). La idea de su creación tiene lugar en el Primer Congreso Latinoamericano de Administradores de Propiedad Horizontal que organizó la CAPHyAI el 19 y 20 de septiembre de 2013.<sup>96</sup>

Está integrada por:

CAPHyAI, AIERH y UADI de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

CPH Córdoba (Cámara de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Córdoba);<sup>97</sup>

CAPHBPA (Cámara de Administradores de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires);<sup>98</sup>

CAPHBB (Cámara de Administradores de Propiedad Horizontal de Bahía Blanca y Zona Sud);<sup>99</sup>

CAC La Plata (Cámara de Administradores de Consorcios de La Plata);<sup>100</sup>

CPH (Cámara de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Santa Fe 2º Circunscripción) por Santa Fe.<sup>101</sup>

<sup>94</sup> <http://www.ici.edu.ar/>

<sup>95</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=SGRI4BFk9I4>

<sup>96</sup> <http://www.pequenasnoticias.com.ar/Administracion/Administracion0516b.asp#axzz3BKkbbHax>

<sup>97</sup> <http://caphcordoba.com/institucional.html>

<sup>98</sup> [http://www.consorcios-online.com.ar/Contenido\\_gral/Entidades/Entidades/CAPHBPA.htm](http://www.consorcios-online.com.ar/Contenido_gral/Entidades/Entidades/CAPHBPA.htm) y <https://es-es.facebook.com/PropiedadHorizontal>

<sup>99</sup> <http://www.caphbb.com.ar/>

<sup>100</sup> <http://www.pequenasnoticias.com.ar/Administracion/Administracion0511c.asp#axzz3Bh82zLEg>

<sup>101</sup> <http://www.pequenasnoticias.com.ar/Administracion/Administracion0511c.asp#axzz3Bh82zLEg>

**Finalidad:** la integración nacional y colegiación de todos los administradores. Asimismo, extender los servicios del SERACARH<sup>102</sup> a todas las provincias que forman parte de la agrupación.



Este último, es un **Servicio de Resolución Adecuada de Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal**, creado en el marco de los Convenios Colectivos de Trabajo N° 589/10 y 590/10.

Se compone de tres integrantes por la parte sindical (uno por SUTERH CABA y GBA, y dos por FATERYH) y tres por la parte patronal (UADI, AIERH y CAPHyAI).

Si bien no ponemos en duda que el servicio fue creado para la resolución adecuada de conflictos entre ambos sectores a través de sistemas no adversariales de gestión, difícilmente se logre “un espacio imparcial que posibilite la negociación de sus respectivos intereses”, como sostiene el propio sitio web, ya que mientras los consorcistas no estén legítimamente representados en dicho ámbito, seguirán viendo perjudicados sus intereses.

### **CPH - Córdoba (Cámara de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Córdoba)**<sup>103</sup>



El objeto principal de la Cámara, con sede en Lavalleja 61, Planta Alta, Córdoba Capital, es el bien común y la defensa de los legítimos intereses de todas las personas dedicadas a la promoción, financiación, construcción, venta o administración de inmuebles comprendidos directa o indirectamente dentro del sistema de propiedad horizontal, como así también los comercios o agrupaciones de propietarios que se constituyan de acuerdo al mismo.<sup>104</sup>

La Cámara tiene dos objetivos básicos:

- Mejorar la calidad de vida de los consorcistas de la provincia de Córdoba.
- Optimizar el gasto consorcial.

A tal fin la Cámara se propone una búsqueda continua de mejoras en servicios y productos

<sup>102</sup> <http://seracarh.org.ar/>

<sup>103</sup> <http://caphcordoba.com/institucional.html>

<sup>104</sup> <http://caphcordoba.com/documentos/estatuto-social.pdf>

relacionados con la propiedad horizontal, para alcanzar los anhelos y el bienestar general de todos los consorcistas de la provincia de Córdoba.

La intención es agrupar alrededor de 800 consorcios dentro de la provincia, para trabajar de manera conjunta con los proveedores del sector, fomentando el beneficio mutuo para ellos como para la comunidad horizontal. Para ello en su estatuto se propone entre otros fines:

- b) Representar a los asociados en la defensa de los intereses comunes.
- c) Velar por el cumplimiento de las normas de ética.
- d) Divulgar, prestigiar y mejorar el régimen de la propiedad horizontal.
- e) Promover dentro de su esfera de actividad el progreso de la legislación sobre propiedad horizontal para que la misma responda en su aplicación a las necesidades generales.<sup>105</sup>

### **CAPHBBA - Cámara de Administradores de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires**<sup>106</sup>



Fue creada en 1960, con sede en la calle 9 de Julio 3347 de Mar del Plata, en respuesta a la necesidad de coordinación de actividades intra e interprofesionales de la comunidad de la

<sup>105</sup> <http://caphcordoba.com/documentos/estatuto-social.pdf>



propiedad horizontal.

Es una agrupación con fines de bien común y defensa de los intereses legítimos de todas las personas o empresas dedicadas a la administración de inmuebles y aquellas comprendidas directa o indirectamente en la actividad de la propiedad horizontal.

La Cámara sostiene que la representatividad de la comunidad de propiedad horizontal debe coordinarse de manera que se satisfagan las necesidades de dicha comunidad. Para ello se propone:

Propender a la mejor aplicación de la ley que rige la propiedad horizontal, y la actualización permanente del sistema.

Representar a los asociados en la defensa de los intereses comunes y actuar en consecuencia.

Divulgar, prestigiar y mejorar el régimen de la propiedad horizontal.<sup>107</sup>

### **CAPHBB - Cámara de Administradores de Propiedad Horizontal de Bahía Blanca y Zona Sud<sup>108</sup>**



Se crea en diciembre de 2000 y agrupa a los administradores de la zona sur de la provincia de Buenos Aires. En 2001 se asocia a la Corporación de Comercio, Industria y Servicios de Bahía Blanca, obteniendo Personería Jurídica 22533, legajo 109273 en la Dirección Provincial.

Se ha vinculado con otras cámaras análogas del resto del país, particularmente con la

---

<sup>106</sup> <https://es-es.facebook.com/PropiedadHorizontal>

<sup>107</sup> [http://www.consorcios-online.com.ar/Contenido\\_gral/Entidades/Entidades/CAPHPBA.htm](http://www.consorcios-online.com.ar/Contenido_gral/Entidades/Entidades/CAPHPBA.htm)

CAPHPBA, con la cual ha hecho trabajos conjuntos, entre ellos, bregar por la creación del Colegio de Administradores Provincial.

## BRASIL

**SECOVI Río - Sindicato Patronal com representação do Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis próprios ou de terceiros, Condomínios e Flats, Incorporadoras de Imóveis, Loteadoras, Colonizadoras, Urbanizadoras, Edifícios em Condomínios Residenciais e Comerciais, Shopping Center.**<sup>109</sup>



El sitio describe claramente su historia y objetivos, los que transcribimos textualmente ya que puede interpretarse con claridad a pesar de estar en portugués.

“A Associação Profissional das Empresas de Compra, Venda e Locação de Imóveis foi um primeiro passo em direção à organização do setor de imóveis, mas só atuou sob esse nome e formato por alguns meses, pois se transformou, com a expedição da Carta Sindical, em uma verdadeira entidade sindical o ano 1942, entidade que daria origem ao atual Sindicato de Habitação. Era o início da profissionalização do setor de serviços no país, de organizações preocupadas em coordenar interesses profissionais de grupos que exerciam atividades correlatas”.<sup>110</sup>



<sup>108</sup> <http://www.caphbb.com.ar/>

<sup>109</sup> <http://www.secovirio.com.br/>

<sup>110</sup> <http://www.secovirio.com.br/Quem-Somos/Historia-3>

“Batizada, na época, de Secovi RJ, a organização surgia dentro de um efervescente contexto sindical, com o importante objetivo de defender os interesses do segmento de comércio e serviços imobiliários. E em todos os períodos, a atuação do Sindicato baseou-se em dois pilares: o aprimoramento da gestão de condomínios e a preocupação com o problema habitacional, com enfoque social”.



“Desde a sua fundação, o Secovi Rio jamais dissociou a sua posição da realidade socioeconômica do país. Muito pelo contrário. Historicamente, o desempenho do Sindicato da Habitação sempre teve em vista a realidade vivida por significativas parcelas dos trabalhadores brasileiros. Tanto que para melhor entender o ensejo que fomentou a criação do Sindicato da Habitação, é preciso olhar para trás e relembrar o contexto político do Brasil na década de 1940, principalmente no universo trabalhista”.<sup>111</sup>

Entre sus funciones está la de llevar a cabo las “**Negociações de Convenções Coletivas de Trabalho** com Sindicatos Laborais. O Secovi Rio tem um papel fundamental no acompanhamento de políticas trabalhistas para o segmento. Um de nossas atividades é participar de processos de negociação coletiva com os diversos sindicatos profissionais que representam os empregados no Estado do Rio, contando com a importante atuação do Conselho de Relações do Trabalho, formado por empresários do setor. Dentro de representação da Entidade, são negociadas 13 Convenções Coletivas de Trabalho anualmente. Agrupa 1,1 milhão de unidades imobiliárias, mais de 33,9 mil condomínios comerciais, residenciais e mistos, além de mais de 6,1 mil administradoras e imobiliárias. Ao todo, são mais de 3,5 milhões de pessoas que contam com o Secovi Rio para defender seus interesses no segmento de comércio e serviços habitacionais”.<sup>112</sup>



<sup>111</sup> <http://www.secovirio.com.br/Quem-Somos/Historia-3>

<sup>112</sup> <http://www.secovirio.com.br/Convencoes-Coletivas-24>

## CGAI - COLEGIO DE GESTION Y ADMINISTRACION INMOBILIARIA<sup>113</sup>



Es una asociación gremial creada en 1999, que agrupa a los administradores de edificios y condominios del territorio nacional de Chile y representa la actividad de los Administradores y empresas de Administración.

**Fin:** el principal objetivo es promover el desarrollo y la profesionalización de sus asociados y fomentar las actividades relacionadas con la gestión y administración inmobiliaria en Chile. Se ha posicionado como el único referente que tienen los administradores de edificios y condominios.

Se compone de los siguientes sectores:

Administración de edificios y copropiedad inmobiliaria, Corretaje, Tasación y Gestión Inmobiliaria, lo que según ellos “maximiza su fuerte desarrollo gremial”. Gracias a esta asociación, el Colegio sostiene que ha demostrado que con seriedad, responsabilidad, compromiso, respeto a sus estatutos y código de ética, más la fuerte unión de todos sus asociados, los objetivos propuestos han sido alcanzados.<sup>114</sup>

Cuenta con el reconocimiento de organizaciones mundiales de administración de propiedades, como IREM (The Institute of Real Estate Management USA)<sup>115</sup>, SECOVI RIO, CEPI (Conseil Européen des Professions Immobilières)<sup>116</sup>, ANCI (Asociación Nacional de Constructores Independientes de España)<sup>117</sup> y AIERH de Argentina.

Su principal objetivo es promover el desarrollo y la profesionalización de sus asociados, velar

---

<sup>113</sup> <http://www.cgai.cl/web/>

<sup>114</sup> [http://www.cgai.cl/web/index.php?option=com\\_content&view=article&id=44&Itemid=121](http://www.cgai.cl/web/index.php?option=com_content&view=article&id=44&Itemid=121)

<sup>115</sup> <http://www.irem.org/>

<sup>116</sup> <http://www.cepi.eu/index.php?hl=en>

<sup>117</sup> <http://www.ancisa.com/>



por el bienestar social y organizacional, y fomentar la gestión y administración inmobiliaria en Chile.

Dentro de sus actividades se destacan la realización de seminarios, charlas, talleres y eventos de capacitación para sus asociados en temas relacionados a la ley de copropiedad, gestión inmobiliaria, mantenimiento de edificios y condominios, eficiencia energética, normativas legales, manejo sustentable de residuos, ley laboral, eficiencia y buenas prácticas en la administración de copropiedades. Como de congresos internacionales en Santiago de Chile, donde han asistido organizaciones de Estados Unidos, la Unión Europea, Iberoamérica y Asia.<sup>118</sup>

## PARAGUAY

### **CAPEI - Cámara Paraguaya de Empresas Inmobiliarias**<sup>119</sup>



Funciona desde 1994 y es una entidad gremial sin fines de lucro, que agrupa a personas y empresas que desarrollan la actividad en el sector inmobiliario en diversas áreas: promoción, venta, administración y arrendamiento de inmuebles, tasaciones, administración de propiedad horizontal, y servicios de consultoría inmobiliaria de Paraguay.

Ejerce la defensa gremial de los intereses comunes de las empresas asociadas de acuerdo con la Constitución nacional de Paraguay y las leyes de la República.

Representa a Paraguay en las organizaciones internacionales que se relacionan a la actividad inmobiliaria.

Representa legalmente a los asociados en toda gestión de beneficio colectivo, ante los poderes y administradores del Estado, gobiernos departamentales, municipalidades, entes descentralizados, y otros.

Sus objetivos son:

Identificar los problemas que dificultan la administración de inmuebles de propiedad horizontal, ante las disposiciones que surjan de normas del poder legislativo, medidas del poder ejecutivo o sentencias de los jueces, con el fin de que los administradores puedan reaccionar y tomar las medidas necesarias para minimizar esos riesgos, y proponer

---

<sup>118</sup> [http://www.cgai.cl/web/index.php?option=com\\_content&view=article&id=44&Itemid=121](http://www.cgai.cl/web/index.php?option=com_content&view=article&id=44&Itemid=121)

<sup>119</sup> <http://www.apel-capei.com.py/>

soluciones que incentiven el mercado que representan.

Bregar por aclarar o modificar las leyes que les incumben (Ley de Adecuación Fiscal, Código Civil, etc.)

Dar más fuerza y expresión a sus posiciones, propuestas o medidas gremiales.

Intercambiar experiencias y lograr mayor familiarización entre los colegas.

Lograr la jerarquización de la profesión.<sup>120</sup>

## URUGUAY

### **CAPH - Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal**<sup>121</sup>



Es una Institución sin fines de lucro, que surge en el año 1985. Su propósito inicial fue nuclear a los “administradores de edificios”, planteándose como objetivos principales: jerarquizar, perfeccionar y profesionalizar la actividad.

La figura del "administrador de edificios" nace con la ley N° 10.751 de 1946, la que le confía una amplia gama de funciones y responsabilidades, lo cual conforma una gestión integral, que no solamente debe tender a la profesionalización constante, sino además, a la honestidad, transparencia, compromiso, dedicación, y respeto por todos sus actores.

## COLOMBIA

### **ACEPH - Agremiación Colombiana de la Propiedad Horizontal**<sup>122</sup>



<sup>120</sup> <http://www.apel-capei.com.py/#objetivos>

<sup>121</sup> <http://www.caph.org.uy/>

Fundada el 31 de Agosto del 2013 como resultado de varios encuentros entre Empresarios de la Propiedad Horizontal, en respuesta a:

Individualismo empresarial, competitividad desleal, malos hábitos de la profesión, falta de políticas que regulen el mercado, falta de legislaciones específicas para el sector, falta de garantías para el desempeño de la profesión, déficit en la profesionalización de los administradores, falta de originalidad en el desarrollo y la prestación de los servicios, falta de conciencia en el valor de los servicios que se prestan, falta de reconocimiento y respeto de los usuarios (Propietarios de la P.H.) a la labor del administrador.

En el ámbito internacional ha participado del Primer Congreso Latinoamericano de Administradores Inmobiliarios realizado en Buenos Aires donde obtuvo el reconocimiento de los demás gremios asistentes de Argentina, Chile, Paraguay, Brasil, Perú, Guatemala, Italia y España.

También intervino en el Sexto Congreso Internacional de Administradores de Copropiedades, celebrado en Viña del Mar y Santiago de Chile, en donde expuso como Ponente: “Nuestra Visión Empresarial de la Propiedad Horizontal”, con el reconocimiento de Argentina, Chile, Guatemala, Luxemburgo, Uruguay, Brasil, Estados Unidos, Japón, Italia y España.

Ha firmado un Convenio de Cooperación con el CGAI de Chile relacionado con la Propiedad Horizontal.<sup>123</sup>

### **CAPH BOGOTA DC - Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogotá<sup>124</sup>**



Es una entidad sin fines de lucro que agrupa a Administradores de Propiedad Horizontal y Administradores de Empresas, Abogados, Contadores, Ingenieros y Arquitectos especializada en capacitación y consultoría en Propiedad Horizontal, fundada en Junio de 2004

Persigue como fin la agremiación de los administradores de propiedad horizontal en Colombia ante la inexistencia de legislación sobre administración de la propiedad horizontal, el desconocimiento por parte de los funcionarios públicos, la falta de interés de la comunidad, recurrencia en atropellos a los administradores, desprotección de los derechos de los copropietarios, abuso de terceros no administradores, profesionalización de la actividad.

<sup>122</sup> <https://www.facebook.com/pages/ACEPH-Colombia/237907713086220>

<sup>123</sup> <http://aceph.co/>

<sup>124</sup> <http://caphbogota.com/>

## MEXICO

### **IAI - Instituto de Administradores de Inmuebles de México AC**<sup>125</sup>



Fue creado en Octubre de 2000, para capacitar, asesorar y orientar a los profesionales inmobiliarios pertenecientes a AMPI (Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios),<sup>126</sup> a nivel nacional, para la mejora continua del servicio de administración inmobiliaria.

## GUATEMALA

### **CADIG - Cámara de Administración Inmobiliaria Guatemalteca**<sup>127</sup>



Agrupar a los administradores de edificios y condominios y empresas de administración, del territorio de Guatemala. No tenemos mayores datos ya que el sitio está en alguna especie de idioma mayense o amerindio típico.

## PERU

### **AAIP - Asociación de Administradores de Inmuebles de Perú**<sup>128</sup>

Lamentablemente no hemos podido obtener datos de dicha Cámara.

---

<sup>125</sup> <http://www.iai.org.mx/index.html>

<sup>126</sup> <http://www.ampi.org/>

<sup>127</sup> <http://www.cadig.net/component/users/>

<sup>128</sup> <http://www.ulai.info/index.php/nosotros/miembros/peru-aaip>

#### 4. Negociación Colectiva en URUGUAY y CHILE

A continuación analizaremos los aspectos más relevantes del régimen de negociación colectiva vigente en la República Oriental del Uruguay y la República de Chile.

##### I) NEGOCIACIÓN COLECTIVA DEL PERSONAL DE PORTERÍA DE LOS EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN URUGUAY

###### *Nuevo régimen de personal de encargados de edificios*

Hasta el año 2012, se distinguía a los porteros de zonas balnearias, de los de zonas céntricas. Pero con el dictado de la **Ley 19.028** -luego de varios años de debate en torno a la categorización de los trabajadores del sector- **se unificó el sistema**, para darle el mismo alcance a todos los porteros que realizan dicha labor en edificios o casas de apartamentos, estén ubicados o no en zonas balnearias.

La **Ley 19.028** regula la duración de la jornada y los descansos del **personal dependiente de los edificios de propiedad horizontal o de empresas tercerizadas** que efectúe tareas de **portería**, limpieza, vigilancia, ascensorista, garajista, sereno, jardinero, **encargado de edificio**, conserje, turnante.<sup>129</sup>

Para el **tratamiento del Proyecto de ley** en el Senado, fueron **convocados el Sindicato de Porteros y el Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal** -quien se opuso al proyecto- como representantes de ambos sectores involucrados.

La jornada se **fijó en 44 horas de trabajo, con 36 horas consecutivas de descanso que incluya una jornada completa de 24 horas**, según lo dispuesto en el Decreto-Ley N° 14.320 que regula a los trabajadores de Establecimientos Comerciales -lo que en Argentina sería Empleados de Comercio-<sup>130</sup>.

No fue un tema menor ya que al reducir de 48 a 44 las horas semanales de trabajo, se buscó que el régimen se asemejara al del **sector comercio** y al sector de servicios, entre los que ya se encontraba el **personal de edificios de propiedad horizontal en zonas balnearias** que efectúa tareas de limpieza, jardinería, vigilancia de bienes comunes de la copropiedad o preste servicios de limpieza y de mucama, dentro de los bienes privados de las respectivas unidades (**Ley 18.197**).<sup>131</sup>

###### *Consecuencias del nuevo régimen*

Un artículo del Diario “El País”<sup>132</sup>, de septiembre de 2012, alertaba que **los gastos comunes de los Edificios de Propiedad Horizontal podrían subir entre un 10% y 12%**, según estimaciones del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal, dado que iba a

<sup>129</sup> <http://www.parlamento.gub.uy/leyes/AccesoTextoLey.asp?Ley=19028&Anchor=>

<sup>130</sup> <http://www.parlamento.gub.uy/leyes/AccesoTextoLey.asp?Ley=14320&Anchor=>

<sup>131</sup> <http://www.parlamento.gub.uy/leyes/AccesoTextoLey.asp?Ley=18197&Anchor=>

encarecer los costos y por tanto podría repercutir en los gastos comunes (expensas comunes).

El “enorme problema” de reducir de 48 a 44 hs la jornada laboral, implica que los Consorcios tengan que cubrir esas 4 horas que quedan libres, tanto en los edificios que disponen de seguridad 24 horas como en los que contratan un portero por ocho horas diarias. En el primer caso, será “muy difícil de implementar, porque habría que contratar a un individuo para cubrir de las 2 a las 6 de la mañana, y eso en cada uno de los turnos”, afectando a los barrios como Punta Carretas, Pocitos, Buceo, Malvín y Carrasco.<sup>133</sup>

Asimismo el Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal sostenía que si se pudiera cubrir ese lapso con horas extras “con la buena voluntad” de los funcionarios, los costos aumentarían de 17% a 18%. Si se considera que estas remuneraciones tienen una incidencia de entre 60% y 70% en el costo de funcionamiento, “los edificios tendrían un aumento de gastos comunes de entre 10% y 12%”. El Colegio de Administradores también cuestionaba que el Sindicato de Porteros había realizado este planteo en las negociaciones de los Consejos de Salarios y como no lo había podido concretar “quiso obtenerlo por vía legislativa”.<sup>134</sup>

### ***Sistema de negociación colectiva y Consejo del Salario***

El sistema de negociaciones colectivas se caracteriza por la virtual ausencia de regulación jurídica formal. Es una especie de modelo ‘abstencionista’ de relaciones colectivas, al decir del Dr. Slinger, abogado y docente en temas de derecho laboral de Uruguay, que ha motivado que este sistema haya sido calificado como “el modelo más autónomo de América Latina, y uno de los más autónomos del mundo”.<sup>135</sup>

Refiere el Dr. Slinger, que en 1986 una misión de la OIT se había mostrado favorable al establecimiento de un marco institucional, con el objeto de ordenar y fomentar la negociación colectiva en Uruguay. Pero, a pesar de esto, desde esa fecha a 2009, la regulación se intentó varias veces sin éxito.<sup>136</sup>

Esta situación comenzó a modificarse en el 2005, mediante el funcionamiento de un Instituto que ya existía: el Consejo de Salarios, creado por la Ley 10.449 de 1943.<sup>137</sup>

Y en el año 2009 se sanciona la **Ley Nº 18.566**, que establece el **sistema de negociación colectiva** que rige a la fecha.<sup>138</sup>

Los trabajadores se clasifican en **Grupos de Actividades**, los que a su vez cuentan con subgrupos. La **actividad** del **personal de Edificios de Propiedad Horizontal** se encuentra categorizada en el **Grupo 19** -de Servicios no incluidos en otros grupos-, **Subgrupo Nº 3**.

---

<sup>132</sup> [http://historico.elpais.com.uy/120905/pecono-661844/economia/gastos-comunes-podrian-subir-12/-/](http://historico.elpais.com.uy/120905/pecono-661844/economia/gastos-comunes-podrian-subir-12/)

<sup>133</sup> <http://historico.elpais.com.uy/120905/pecono-661844/economia/gastos-comunes-podrian-subir-12/-/>

<sup>134</sup> <http://historico.elpais.com.uy/120905/pecono-661844/economia/gastos-comunes-podrian-subir-12/-/>

<sup>135</sup> Trabajo del Dr. Leonardo Slinger, “La regulación legal de la negociación colectiva”. En:

[http://www.cncs.com.uy/docs/documentos\\_varios/LSM-Regul%20legal%20de%20la%20neg%20col-CdeCom%20LSM%20%20doc.pdf](http://www.cncs.com.uy/docs/documentos_varios/LSM-Regul%20legal%20de%20la%20neg%20col-CdeCom%20LSM%20%20doc.pdf)

<sup>136</sup> *Ibidem*

<sup>137</sup> <http://www.parlamento.gub.uy/leyes/AccesoTextoLey.asp?Ley=10449&Anchor=>

En lo que hace a la **representación de los Consorcios de Propietarios** en las negociaciones colectivas, los mismos **están representados** por la **Cámara Nacional de Comercio y Servicios**, mientras que los **trabajadores** lo están por la **Federación Uruguaya de Empleados de Comercio y Servicios**.

Los **aspectos más salientes** de la **Ley 18.566** son:

La Ley **distingue** la **negociación colectiva** respecto de **las condiciones de trabajo**, de la **negociación colectiva** de los **salarios y categorías**.

El art. 2 garantiza la **autonomía colectiva** de las organizaciones de empleadores y trabajadores para adoptar libremente convenios **sobre las condiciones de trabajo**.

Pero para la **fijación de los salarios y actualizaciones**, el art. 7 crea un **Consejo Tripartito**, llamado **Consejo de Salario**, con representantes de los sectores patronales y los trabajadores. Esta situación **estaría vulnerando la autonomía**, al obligar a ambos sectores (Patronal y Trabajador) a negociar los salarios mínimos y categorías en forma diferente a las demás condiciones de trabajo.

Art. 2. Los empleadores u organizaciones de empleadores, por una parte, y una organización o varias organizaciones de trabajadores, por otra, tienen derecho a adoptar libremente acuerdos sobre las condiciones de trabajo y empleo, y regular sus relaciones recíprocas, en ejercicio de su autonomía colectiva.

Art. 7. Crea el Consejo Superior Tripartito como órgano de coordinación y gobernanza de las relaciones laborales.

El Consejo del Salarios, dependiente del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de Uruguay, en su sitio institucional aclara en qué consiste el régimen de fijación del salario.<sup>139</sup>

“Dentro de los **métodos clásicos de fijación de salarios**, nuestro país ha **optado** reiteradamente, por el de convocar a **Consejos de Salarios**, órganos de integración tripartita, creados por Ley 10.449, que mediante el **mecanismo del diálogo social**, **establecen salarios mínimos, categorías y otros beneficios**”.

En 1985, el Poder Ejecutivo mediante Dec. 178/85 convocó Consejos de Salarios creando **48 grupos de actividad**. Éstos, con el devenir de la negociación, fueron creando a su vez, sub-grupos y capítulos, todos como unidades de negociación colectiva.

Mediante los Decretos 138/05 y 139/05, se convocaron nuevamente a los Consejos. En esta oportunidad, se distinguen tres áreas de negociación: la clásica en el sector privado, y dos nuevas: el sector público y el rural.

En la actividad privada, en cumplimiento del Dec. 105/005, se convocó al Consejo Superior Tripartito, el cual debía reformular los grupos de actividad, en virtud que desde 1985, habían

---

<sup>138</sup> <http://www.parlamento.gub.uy/leyes/ AccesoTextoLey.asp?Ley=18566&Anchor=>

<sup>139</sup> [http://archivos.mtss.gub.uy/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1665&Itemid=340](http://archivos.mtss.gub.uy/index.php?option=com_content&view=article&id=1665&Itemid=340)



transcurrido 20 años de transformación de la realidad económica local. En forma tripartita, el Consejo Superior de Salarios acordó reagrupar las actividades en **20 grupos de actividad**.

A los efectos de presentar la conversión operada de las actividades comprendidas en los antiguos 48 grupos a los 20 actuales, se confeccionó una tabla con carácter orientador.

En la Tercera Ronda del 2008 se agrega el Grupo 21. “Trabajadoras del hogar o servicio doméstico”, y se re numeran los Grupos Rurales -22 a24-. Según Decreto 326/08, actualmente la totalidad de los Grupos se conforma según el siguiente detalle:

#### **Grupos de Industria, Comercio y actividades en general<sup>140</sup>**

- 1.[Procesamiento y conservación de alimentos, bebidas y tabaco](#)
- 2.[Industria frigorífico](#)
- 3.[Pesca](#)
- 4.[Industria Textil](#)
- 5.[Industrias del Cuero, Vestimenta y Calzado](#)
- 6.[Industria de la madera, celulosa y papel](#)
- 7.[Industria química, del medicamento, farmacéutica, de combustibles y anexos](#)
- 8.[Industria de productos metálicos, maquinarias y equipo](#)
- 9.[Industria de la construcción y afines](#)
- 10.[Comercio en general](#)
- 11.[Comercio minorista de la alimentación](#)
- 12.[Hoteles, restaurantes y bares](#)
- 13.[Transporte y almacenamiento](#)
- 14.[Intermediación financiera, seguros y pensiones](#)
- 15.[Servicios de salud y anexos](#)
- 16.[Servicios de enseñanza](#)
- 17.[Industria gráfica](#)
- 18.[Servicios culturales, de esparcimiento y comunicaciones](#)
- 19.[Servicios profesionales, técnicos, especializados y aquellos no incluidos en otros grupos](#)
- 20.[Entidades gremiales, sociales y deportivas](#)

#### **Actividad Doméstica**

- 21.[Servicio doméstico](#) (Grupo nuevo a partir de la Tercera ronda 2008)

---

<sup>140</sup> [http://archivos.mtss.gub.uy/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1665&Itemid=340](http://archivos.mtss.gub.uy/index.php?option=com_content&view=article&id=1665&Itemid=340)

## Actividades Rurales (Numeración nueva a partir de la Tercera ronda 2008)

- 22. [Ganadería, Agricultura y actividades conexas](#)
- 23. [Viñedos, fruticultura, horticultura, floricultura, criaderos de aves, suinos, apicultura y otras actividades no inc. en el grpo.22](#)
- 24. [Forestación \(incluído bosques, montes y turberas\)](#)

## Actividad Pública

- [Sector público](#)

### [Delegados del Poder Ejecutivo, Trabajadores y Empleadores- Resolución T/1283-30/07/2010](#)

Dentro de los 21 grupos, el **Grupo 19**, que es una categoría residual para una gran cantidad de servicios que no categorizaban en los grupos restantes, incluye en el **Subgrupo 3** el **Servicio de Personal de Edificios de Propiedad Horizontal con independencia del régimen jurídico en que se encuentren**, según esta Tabla:<sup>141</sup>

#### ▶ [Servicios profesionales, técnicos, especializados y aquellos no incluidos en otros grupos](#)

- [1. Despachantes de Aduana](#) ( 18 Ítems )
- [2. Empresas suministradoras de mano de obra](#) ( 19 Ítems )
- **[3. Personal de edificios de Propiedad Horizontal](#) ( 18 Ítems )**
- [4. Empresas de Pompas Fúnebres y sus Previsoras](#) ( 17 Ítems )
- [5. Inmobiliarias y administración de propiedades](#) ( 18 Ítems )
- [6.1 Recolección residuos domiciliarios y barrido calles](#) ( 19 Ítems )
- [6.2. Recolección de residuos hospitalarios](#) ( 10 Ítems )
- [7. Empresas de limpieza](#) ( 17 Ítems )
- [8. Empresas de seguridad y vigilancia](#) ( 2 Ítems )
- [8.1. Seguridad Electrónica](#) ( 17 Ítems )
- [8.2. Seguridad Física](#) ( 17 Ítems )
- [9. Mensajerías y correos privados](#) ( 18 Ítems )
- [10. Estaciones de servicio, gomeras y estación](#) ( 9 Ítems )
- [10.1. Estaciones de servicio](#) ( 6 Ítems )
- [10.2 Gomerías](#) ( 5 Ítems )
- [11. Agencias de viaje](#) ( 18 Ítems )
- [12. Agencias de publicidad](#) ( 18 Ítems )
- [13. Investigación de mercado y estudios sociales](#) ( 18 Ítems )

---

<sup>141</sup> [http://www.mtss.gub.uy/index.php?option=com\\_content&view=section&id=41&Itemid=198](http://www.mtss.gub.uy/index.php?option=com_content&view=section&id=41&Itemid=198)

- [14. Distribuidores de cine](#) ( 3 Ítems )
- [14.1 Alquiler y distribución de películas cinematográficas](#) ( 6 Ítems )
- [15. Peluquerías Unisex \(de damas, hombres y niños\)](#) ( 14 Ítems )
- [16. Áreas Verdes](#) ( 19 Ítems )
- [17. Estudios contables profesionales y no profesionales](#) ( 17 Ítems )
- [18. Sanitarias](#) ( 18 Ítems )
- [19.1 Call Centers](#) ( 18 Ítems )
- [19.2 Servicios 0900](#) ( 17 Ítems )
- [20. Cementerios privados](#) ( 12 Ítems )
- [21. Administración de centros comerciales, industr](#) ( 3 Ítems )
- [21.1.Administración de centros comerciales, industr](#) ( 9 Ítems )
- [21.2.Emresas explotadoras y/o administradoras de](#) ( 9 Ítems )
- [22. Informática](#) ( 11 Ítems )
- [23. Alquiler, servicios soportes equipos filmación](#) ( 6 Ítems )
- [24 .Tintorerías](#) ( 6 Ítems )
- [25.Pers.publ.no estatales no en otros rubros](#) ( 1 Artículo )
- [26. Prestación servicios audiovisuales eventos](#) ( 2 Ítems )
- [27. Balanzas y puestos de pesajes móviles](#) ( 1 Artículo )
- [Residual](#) ( 17 Ítems )

Y dentro de dicha categoría se encuentran los convenios celebrados ante el Consejo de Salarios.<sup>142</sup>

### ►3. Personal de edificios de Propiedad Horizontal

- | #  | <a href="#">Título del artículo</a> |
|----|-------------------------------------|
| 1  | <a href="#">Ajustes Enero 2014</a>  |
| 2  | <a href="#">Quinta Ronda 2013</a>   |
| 3  | <a href="#">Ajustes Enero 2013</a>  |
| 4  | <a href="#">Ajustes Julio 2012</a>  |
| 5  | <a href="#">Ajustes Enero 2012</a>  |
| 6  | <a href="#">Ajustes Julio 2011</a>  |
| 7  | <a href="#">Cuarta Ronda 2010</a>   |
| 8  | <a href="#">Ajustes Julio 2010</a>  |
| 9  | <a href="#">Ajustes enero 2010</a>  |
| 10 | <a href="#">Ajustes julio 2009</a>  |
| 11 | <a href="#">Ajustes Enero 2009</a>  |

---

<sup>142</sup>

- 12 [Tercera ronda 2008](#)
- 13 [Ajustes enero 2008](#)
- 14 [Ajustes julio 2007](#)
- 15 [Ajustes enero 2007](#)
- 16 [Ajustes enero 2006](#)
- 17 [Segunda ronda 2006](#)
- 18 [Primera ronda 2005](#)

**Como puede verse en el último ajuste acordado** ante el **Consejo de Salarios**, el **sector de servicios**, está **representado** por la **Cámara Nacional de Comercio de Servicios de Uruguay** y el **sector de los trabajadores** por la **Federación Uruguaya de Empleados de Comercio y Servicios**, en el marco del último Convenio celebrado por ellos (Quinta Ronda 2013 Lunes, 21 de Octubre).<sup>143</sup>

### **Ajustes Enero 2014**<sup>144</sup>

Lunes, 10 de Febrero de 2014 11:43 | 

**ACTA:** “En Montevideo, el 27 de enero de 2014, reunido el **Consejo de Salarios del Grupo N° 19 “Servicios profesionales, Técnicos, Especializados y aquellos no incluidos en otros grupos”, Subgrupo N° 03 “Personal de Edificios con independencia del régimen jurídico en que se encuentren”,** integrado por el Delegado del Poder Ejecutivo: Carlos Rodriguez, el Delegado Empresarial: Dr. Juan Mahilos en representación de la Cámara Nacional de Comercio y Servicios del Uruguay y los Delegados de los Trabajadores: Sres. Eduardo Sosa y Daniel Delgado en representación de FUECYS. **HACEN CONSTAR QUE:**  
**PRIMERO:** Se procede a fijar el porcentaje de incremento correspondiente al ajuste salarial, en aplicación de lo dispuesto en el Convenio Colectivo suscrito el día 17 de octubre de 2013, registrado y publicado de conformidad a la normativa vigente. **SEGUNDO:** En virtud de lo establecido en la cláusula tercera del referido convenio colectivo el porcentaje de aumento salarial que regirá a partir del 1º de enero de 2014 será de **4%** para los **salarios mínimos** del sector, por concepto de crecimiento de salario real. De conformidad con lo antes señalado, el salario mínimo básico y nominal para todos los trabajadores del sector a partir del 1º de enero de 2014 será de **\$ 14.285**. **TERCERO: Sobre laudos** Para aquellos trabajadores que perciban salarios superiores al mínimo establecido tendrán al 1ero de enero de 2014 un porcentaje de aumento salarial de **2%** por concepto de crecimiento de salario real. Leída que fue la presente, se ratifica su contenido, firmando a continuación siete ejemplares de un mismo tenor en el lugar y fecha arriba indicados. Final del formulario”.

### **Ley 18.566: La conformación y funcionamiento del Consejo de Salarios.**<sup>145</sup>

**Art.8.** El **Consejo** estará integrado por 9 delegados del Poder Ejecutivo, **6 delegados de las**

<sup>143</sup> [http://archivos.mtss.gub.uy/index.php?option=com\\_content&view=article&id=5392:ajustes-enero-2014&catid=299&Itemid=198](http://archivos.mtss.gub.uy/index.php?option=com_content&view=article&id=5392:ajustes-enero-2014&catid=299&Itemid=198)

<sup>144</sup> [http://archivos.mtss.gub.uy/index.php?view=article&catid=299&id=5392%3Aajustes-enero-2014&format=pdf&option=com\\_content&Itemid=198](http://archivos.mtss.gub.uy/index.php?view=article&catid=299&id=5392%3Aajustes-enero-2014&format=pdf&option=com_content&Itemid=198)

<sup>145</sup> <http://www.parlamento.gub.uy/leyes/ AccesoTextoLey.asp?Ley=18566&Anchor=> (el resaltado es nuestro)

**organizaciones más representativas de empleadores** y 6 delegados de las organizaciones más representativas de trabajadores.

Art. 9. Para celebrar las sesiones se requerirá la **asistencia** mínima del **50%** de sus miembros, que contemplen la **representación tripartita** del órgano. Para adoptar **resolución** el Consejo requerirá el **voto** conforme de la **mayoría absoluta de sus integrantes**. La Ley organiza la negociación colectiva en base a tres niveles: el salario mínimo nacional, la negociación colectiva por rama de actividad y la negociación colectiva por empresa.

Art. 11. La negociación colectiva por rama de actividad o de cadenas productivas podrá realizarse a través de la convocatoria de los Consejos de Salarios o por negociación colectiva bipartita. El Consejo de Salarios tendrá por fin fijar el monto mínimo de los salarios por categoría laboral y actualizar las remuneraciones de todos los trabajadores de la actividad privada. Podrá asimismo establecer condiciones de trabajo para el caso que sean acordadas por los delegados de empleadores y trabajadores del grupo salarial respectivo. Las decisiones de los Consejos de Salarios surtirán efecto en el respectivo grupo de actividad una vez que sean registradas y publicadas por el Poder Ejecutivo. No será necesaria la convocatoria de Consejos de Salarios en aquellas actividades o sectores en que esté vigente un convenio colectivo que hubiera sido debidamente concertado por las organizaciones de empleadores y trabajadores más representativas de la actividad o sector.

Art. 13. El Consejo Superior Tripartito efectuará la clasificación por grupos de actividad, y para cada uno de ellos funcionará un Consejo de Salarios constituido por siete miembros: tres designados por el Poder Ejecutivo, dos por los patronos y dos por los trabajadores, e igual número de suplentes. El primero de los tres delegados designados por el Poder Ejecutivo actuará como Presidente. El Poder Ejecutivo designará los delegados de los trabajadores y empleadores en consulta con las organizaciones más representativas de los respectivos grupos de actividad. En los sectores donde no existiere una organización suficientemente representativa, el Poder Ejecutivo designará los delegados que le sean propuestos por las organizaciones que integren el Consejo Superior Tripartito o en su caso adoptará los mecanismos de elección que éste proponga.

Art. 14. Son **sujetos legitimados para negociar y celebrar convenios colectivos** un **empleador**, un **grupo de empleadores**, una **organización** o **varias organizaciones representativas de empleadores**, por una parte, y una o varias organizaciones representativas de los trabajadores, por otra. **Cuando exista más de una organización que se atribuya la legitimidad para negociar y no medie acuerdo entre ellas, la legitimación para negociar se reconoce a la organización más representativa**, en atención a los **criterios de antigüedad, continuidad, independencia y número de afiliados de la organización**. En la negociación colectiva de empresa, cuando no exista organización de los trabajadores, la legitimación para negociar recaerá en la organización más representativa de nivel superior.

Art. 15. Las partes podrán negociar por rama o sector de actividad, empresa, establecimiento o cualquier otro nivel que estimen oportuno. La negociación en los niveles inferiores no podrá disminuir los mínimos adoptados en los convenios colectivos de nivel superior, salvo lo dispuesto en el Consejo de Salarios respectivo.

Art. 16. Los convenios colectivos no podrán ser modificados por contrato individual o acuerdos

plurisubjetivos en perjuicio de los trabajadores. El convenio colectivo por sector de actividad celebrado por las organizaciones más representativas es de aplicación obligatoria para todos los empleadores y trabajadores del nivel de negociación respectivo, una vez que sea registrado y publicado por el Poder Ejecutivo.

## II) NEGOCIACIÓN COLECTIVA EN CHILE

Para explicar este tópico, se procedió a entrevistar al abogado de SINTRAEDACO (Sindicato de Trabajadores de Edificios y Actividades Conexas)<sup>146</sup>, el Dr. Daniel Sánchez Vázquez, quien gentilmente nos brindó la información que le requerimos, a la cual complementaremos con información obtenida de otras fuentes.<sup>147</sup>

En Chile no hay negociación colectiva sectorial. Si bien existe una regulación de la negociación colectiva (un único Código de Trabajo para todo el país), tiene un ámbito de aplicación muy limitado ('la empresa'), no existiendo o haciéndose muy difícil, una negociación colectiva que abarque una parte importante o la totalidad de un determinado sector laboral. La mayoría de las negociaciones se hacen directamente entre las 'empresas' (los edificios a través de sus administradores) y los 'trabajadores' del edificio "X", y no con el sindicato de los trabajadores de edificios de la "ciudad tanto" o de "Chile mismo".

Esto se debe, al concepto de 'atomización sindical' que funciona en Chile: **muchos sindicatos pequeños de distintos edificios en particular**, los cuales, si bien pueden llegar a formar una organización sindical de grado superior, como una "Federación", ésta no puede negociar colectivamente de forma eficaz con los diversos empleadores, ya que el Código de Trabajo exige para ello un acuerdo previo con el empleador (el Edificio), quien puede negarse a concluir la negociación, sin generar ningún derecho a huelga ni la aplicación de la regulación laboral.

En el ámbito de los trabajadores de edificios, por lo general se recurre a la "negociación colectiva reglada" (art. 315 del Código de Trabajo)<sup>148</sup>. La misma se efectúa con sujeción a las normas de carácter procesal establecidas en el Libro IV del Código del Trabajo y da lugar a los derechos, prerrogativas y obligaciones allí previstas, y se resuelve de dos maneras: a través de un 'contrato colectivo' o un fallo arbitral (aunque por lo general termina con la firma de un contrato colectivo, ya que un fallo arbitral es poco común y raro).

Los contratos colectivos suelen establecer las condiciones comunes de trabajo, las remuneraciones y otros beneficios en especie o en dinero. Rigen por un tiempo determinado: el plazo de duración no puede ser inferior a 2 años ni mayor a 4. El Código de Trabajo contempla que el mínimo que puede ofrecer el empleador es un reajuste de los beneficios por el período de acuerdo al IPC, excluidos los últimos 12 meses.<sup>149</sup>

Dentro de los derechos, obligaciones y efectos más importantes, (el motivo principal en materia de estrategia legal para elegir este tipo de vía a la hora de negociar) se pueden destacar los siguientes:

---

<sup>146</sup> <http://federaciontrabajadoresedificios.es.tl/SINTRAEDACO.htm>

<sup>147</sup> <http://www.dt.gob.cl/consultas/1613/w3-propertyvalue-22080.html>

<sup>148</sup> [http://www.dt.gob.cl/legislacion/1611/articles-59096\\_recurso\\_1.pdf](http://www.dt.gob.cl/legislacion/1611/articles-59096_recurso_1.pdf)

<sup>149</sup> [http://www.opech.cl/movisociales/talleresprofes/negociacion\\_colectiva.pdf](http://www.opech.cl/movisociales/talleresprofes/negociacion_colectiva.pdf)

**-Efecto vinculante:** desde la presentación de un proyecto de contrato colectivo por parte de los trabajadores (con las formalidades respectivas), el empleador se encuentra sujeto a la regulación legal pertinente y vinculado a los trabajadores a través de la negociación, aplicándosele una serie de cargas como, que en el eventual de no contestar el proyecto de contrato colectivo presentado dentro de cierto plazo, dicho proyecto se entenderá aceptado;

**-Huelga legal:** en el contexto de la negociación colectiva reglada, los trabajadores pueden recurrir a la huelga estando amparados legalmente, teniendo como correlato obligacional por parte del empleador, el tener que respetar dicha huelga (aunque, lamentablemente, y bajo ciertas circunstancias, se permite el reemplazo de los trabajadores en huelga, por parte del Empleador, lo que atenta contra su derecho a negociar con libertad).

La Negociación Colectiva, en su mayor parte, se lleva a cabo directamente entre las partes. Sin perjuicio de esto, la Inspección del Trabajo (dependiente del Ministerio del Trabajo) puede llegar a intervenir al menos de cuatro formas:

-Como Ministro de Fe en las votaciones de aprobación o rechazo de los proyectos de contrato colectivo por parte del empleador (cuyo rechazo, por lo general, implica eventualmente la huelga).

-Como depositario de los documentos típicos y más relevantes de una negociación colectiva (el proyecto de contrato colectivo de los trabajadores, la oferta o respuesta del empleador a dicho proyecto y el contrato colectivo).

-Como mediador, intentando acercar las posiciones de las partes involucradas en un proceso de negociación colectiva, a través del procedimiento denominado “buenos oficios”, el cual tiene lugar cuando alguna de las partes, habiendo una huelga votada y aprobada, pero que aún no se ha hecho efectiva, lo solicita.

-Como organismo estatal fiscalizador, encargándose de verificar el cumplimiento de las normas que rigen la negociación colectiva, y de aplicar las sanciones en caso de infracciones o incumplimientos.

### **Corolario de las características de la negociación colectiva reglada en general<sup>150</sup>:**

- Existen normas que regulan el procedimiento
- La negociación tiende a establecer condiciones comunes de trabajo y remuneraciones para los involucrados.
- Los trabajadores involucrados gozan de fuero.
- Existe el derecho a declarar la huelga dentro de los márgenes legales.
- El instrumento que se celebra recibe el nombre de contrato colectivo y debe tener un plazo no menor a dos años ni superior a cuatro.
- Pueden ser partes en un proceso de negociación colectiva reglada:
  - a) Una empresa
  - b) Uno o más sindicatos de una misma empresa
  - c) Trabajadores adherentes al proyecto de contrato colectivo que se presenta.
  - d) Grupo de trabajadores que se reúnen para el sólo efecto de negociar con la empresa

---

<sup>150</sup> [http://www.dt.gob.cl/legislacion/1611/articles-59096\\_recurso\\_1.pdf](http://www.dt.gob.cl/legislacion/1611/articles-59096_recurso_1.pdf)



Los distintos mecanismos para arribar a un acuerdo son:

- Negociaciones directas entre las partes
- Mediación
- Interposición de buenos oficios por el Inspector del Trabajo respectivo
- Arbitraje
- Huelga
- Lock-out o cierre temporal de la empresa
- Contrato colectivo forzado por petición de los trabajadores.

El Código de Trabajo contempla la figura de práctica desleal: la cual consistirá en cualquier conducta que atente o esté destinada a entorpecer la negociación colectiva o su procedimiento. Entre ellas:

- a) Ejercer durante el procedimiento de negociación colectiva actos que impliquen una manifiesta mala fe que impida o dificulte el normal desarrollo de la misma.
- b) Ejercer en las personas, fuerza física o moral, durante el procedimiento de negociación colectiva.
- c) Acordar con el empleador la ejecución de conductas tipificadas como desleales.
- d) La divulgación, por parte de los miembros de la comisión negociadora, de información que haya sido proporcionada por el empleador en el proceso de negociación y que sea de orden confidencial o reservado.

Pueden cometer alguna de estas conductas: tanto los empleadores, trabajadores y las organizaciones sindicales.

La negociación colectiva, además de la “reglada”, se clasifica en:<sup>151</sup>

**Negociación colectiva no reglada** (art. 314 del Código de Trabajo): consisten en negociaciones directas y sin sujeción a normas de procedimiento, en cualquier momento y sin restricciones de ninguna naturaleza, entre uno o más empleadores y una o más organizaciones sindicales, siendo el instrumento que se suscribe, un Convenio Colectivo. No da lugar a los derechos, prerrogativas y obligaciones que se establecen en la negociación reglada, por tanto: no hay derecho a fuero para los trabajadores involucrados; no hay derecho a huelga ni lock-out; no obliga a negociar al empleador; no obliga a la empresa a suscribir un instrumento colectivo.

**Negociación colectiva semi reglada** (art. 314 bis del Código de Trabajo): trae una variante para los grupos de trabajadores que se unan para negociar. Debe tratarse de grupos de ocho o más trabajadores, quienes serán representados por una comisión negociadora, de no menos de tres integrantes ni más de cinco, elegida por los involucrados en votación secreta celebrada ante un Inspector del Trabajo. El empleador estará obligado a dar respuesta a la presentación hecha por los trabajadores dentro del plazo de 15 días. La aprobación de la propuesta final del

---

<sup>151</sup> [http://www.dt.gob.cl/legislacion/1611/articles-59096\\_recurso\\_1.pdf](http://www.dt.gob.cl/legislacion/1611/articles-59096_recurso_1.pdf)

empleador deberá ser prestada por los trabajadores involucrados en votación secreta celebrada ante un inspector del Trabajo.

**Negociación colectiva semi reglada de sindicatos de trabajadores agrícolas de temporada** (art. 314 bis A del Código del Trabajo).

### ***Evolución de los salarios***

El Gobierno de Chile recientemente ha dispuesto un aumento del salario mínimo: la presidenta de Chile, Michelle Bachelet, promulgó una ley que aumenta progresivamente el salario mínimo, con un alza inicial de 7,1 por ciento retroactivo a partir del 1 de julio de 2014, con lo cual pasará de 380 a 407 dólares al mes. “Es una satisfacción que hoy podamos decirles a los chilenos y chilenas que lo que queremos instaurar no es una cifra más solamente, sino una política salarial seria, participativa y justa”, afirmó la presidenta, tras la firma de la ley en el Palacio de la Moneda (sede presidencial)<sup>152</sup>

Chile, revisa el salario mínimo anualmente, teniendo en cuenta, entre otros factores, el impuesto al consumo (IPC) y la opinión de la Central Unitaria de Trabajadores (CUT). La presidenta Bachelet explicó que el parámetro salarial para 2015 será de unos 436 dólares y alcanzará los 452 dólares a partir del 1 de enero de 2016. El acuerdo con la CUT incluye la creación de la Comisión Asesora Salarial del Mercado del Trabajo, acorde al Convenio 131 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) sobre salarios mínimos. Esta comisión emitirá en el plazo de 18 meses un estudio sobre la situación salarial del mercado con propuestas para que los ingresos permitan superar la pobreza.<sup>153</sup>

En qué consiste el acuerdo firmado entre el Gobierno y la Central Unitaria de Trabajadores<sup>154</sup>

- 1.- **Se compromete llegar a los \$ 250.000 de salario mínimo en 18 meses.**
- 2.- **Se planifica un reajuste progresivo del salario mínimo:** al 01 de julio de 2014 \$ 225.000, al 01 de julio de 2015 \$ 241.000, al 01 de enero de 2016 \$ 250.000.
- 3.- **Extensión del reajuste:** al ingreso mínimo mensual de “mayores de 65 años” y “menores de 18 años”, y a la “asignación familiar, maternal” y el “subsidio familiar”.
- 4.- **Se crea una Comisión Asesora Salarial del Mercado del Trabajo:** conforme al Convenio N° 131 OIT suscrito por Chile sobre salarios mínimos, para que en el plazo de 18 meses, emita un estudio sobre la situación salarial del mercado del trabajo chileno, con propuestas para que los ingresos del trabajo permitan superar la pobreza. En esta comisión están representados, trabajadores, gremios, expertos y autoridades.
- 5.- **Se compromete el envío de Proyecto de Ley sobre Fortalecimiento Sindical y de la Negociación Colectiva.**

---

<sup>152</sup> <http://spanish.peopledaily.com.cn/n/2014/0715/c31614-8755520.html>

<sup>153</sup> *Ibidem*

<sup>154</sup> <http://www.mintrab.gob.cl/agenda-laboral/acuerdo-de-reajuste-salarial-con-cut-chile/>

**6.- Programa de Fiscalización del Ingreso Mínimo Mensual:** a través de la Dirección del Trabajo, el Gobierno realizará un Plan Nacional de Fiscalización a fin de que se cumplan las obligaciones legales vinculadas al ingreso mínimo mensual.

## **5. EVOLUCIÓN SALARIAL DE LOS TRABAJADORES DE EDIFICIOS DE RENTA Y HORIZONTAL EN ARGENTINA**

El presente estudio analiza la evolución de los salarios del salario básico sin antigüedad, del Encargado permanente con vivienda de 4ª Categoría del CCT 589/10 en el período diciembre 2005 a junio 2014.<sup>155</sup>

No se han tenido en cuenta las sumas únicas remunerativas o no remunerativas fijadas en el período estudiado.

Se estudia 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.

A su vez, se realizó la comparación con la evolución salarial siguiente:

Empleado de 4ta. Categoría, Rama 17, CCT 260/75 (Metalúrgico)

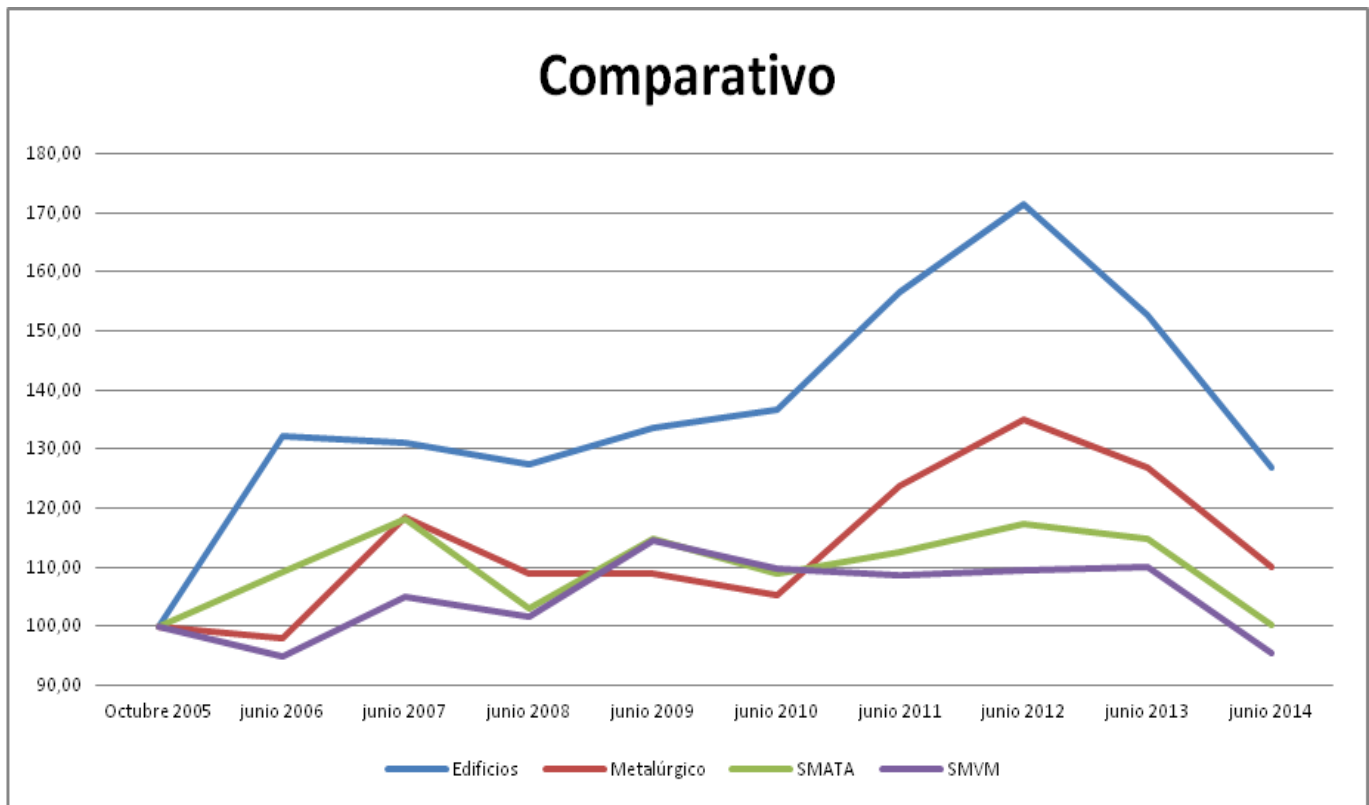
Categoría Maestranza de la rama F.A.A.T.R.A., CCT 27/88 (SMATA)

Salario Mínimo Vital y Móvil

El gráfico siguiente muestra la evolución del salario real, tomando como base octubre 2005 = 100

---

<sup>155</sup> Informe realizado por la Lic. Andrea Marina Río



El gráfico muestra claramente la mejor evolución del Personal de Edificios en comparación al desarrollo del salario de la 4ta. Categoría de metalúrgicos, de la categoría maestranza de SMATA y la evolución del Salario Mínimo Vital y Móvil. Si bien se puede visualizar una similar tendencia en cuanto a los períodos de alza, amesetamiento y baja, entre los dos convenios, se evidencia el mayor impacto en los Encargados de Edificios con un crecimiento real que llega hasta 171.33 en junio 2012, es decir un crecimiento del poder adquisitivo del 71.33%, en relación a octubre de 2005.

En comparación con los metalúrgicos, quienes tienen su mayor crecimiento en abril del 2012, llegando a 139,41, es decir un crecimiento del poder adquisitivo del 39,41%, lo que marca una evolución del nivel adquisitivo de más del 80% de los encargados de edificio con respecto a los trabajadores de UOM.

Con respecto a SMATA, su punto máximo fue en julio de 2012, donde el índice de crecimiento de salario fue de 29,06 % con respecto a fines del 2005.

El Salario Mínimo Vital y Móvil tuvo su mayor incremento real en agosto del 2011, llegando a un 30,37% del nivel adquisitivo, luego comenzó a descender, con algunos picos en los ajustes bianuales que tiene, llegando en la actualidad a un 94,79, cifras que solo se habían presentado en el 2006.

El cuadro siguiente muestra las evoluciones:

Período	Edificios	Metalúrgico	SMATA	SMVM
<b>Octubre 2005</b>	100,00	100,00	100,00	100,00

<b>junio 2006</b>	132,12	97,95	109,32	95,02
<b>junio 2007</b>	131,07	118,34	118,09	105,11
<b>junio 2008</b>	127,51	108,97	103,10	101,75
<b>junio 2009</b>	133,54	108,96	114,77	<b>114,65</b>
<b>junio 2010</b>	136,79	105,36	109,03	109,79
<b>junio 2011</b>	156,50	123,70	112,63	108,69
<b>junio 2012</b>	<b>171,33</b>	<b>135,00</b>	<b>117,20</b>	109,59
<b>junio 2013</b>	152,66	126,79	114,77	109,96
<b>junio 2014</b>	126,85	110,09	100,29	95,49

Todas las evoluciones estudiadas le han ganado a la inflación, a excepción de los tres últimos meses del 2014.-

El salario nominal básico del Encargado permanente con vivienda de 4ª Categoría es en el período estudiado el siguiente:

Junio 2006	\$ 908
Junio 2007	\$ 1.034
Junio 2008	\$ 1.273
Junio 2009	\$ 1.497
Junio 2010	\$ 1.937
Junio 2011	\$ 2.746
Junio 2012	\$ 3.737
Junio 2013	\$4.137
Junio 2014	\$4.956

Los valores nominales salariales a junio 2014 de todas las categorías estudiadas son los siguientes:

<b>Período</b>	<b>Edificios</b>	<b>Metalúrgico</b>	<b>SMATA</b>	<b>SMVM</b>
<b>jun-14</b>	4.956,00	7.361,32	6.007,44	3.600,00

No obstante, es de destacar también que si bien el salario del personal de Edificios es menor a los de Metalúrgicos y de SMATA, tiene además de su salario en pesos, salarios en especie tales como vivienda, luz, gas, teléfono, cable, impuestos, que los demás gremios no tienen y además recibe habitualmente propinas por parte de los consorcistas.

También es común que el Encargado de Edificio reciba adicionales por Convenio por las distintas tareas que realiza.

Por ejemplo:

<b>Salario Base:</b>	\$ 4.956.00
<b>10 años antigüedad:</b>	\$ 1.165.10
<b>Retiro residuos (24 dptos)</b>	\$ 254.64
<b>Plus limpieza cocheras</b>	\$ 145.01
<b>Plus Jardín</b>	\$ 145.01
<b>7% título de Encargado</b>	\$ 346.92
<b>Salario Bruto mensual:</b>	\$ 7.012.68

Agregando estos adicionales: **Comparación del salario nominal de junio 2014**

<b>Período</b>	<b>Edificios</b>	<b>Edificios + Plus</b>	<b>Metalúrgico</b>	<b>SMATA</b>	<b>SMVM</b>
<b>jun-14</b>	4.956,00	7012.68	7.361,32	6.007,44	3.600,00

Vale aclarar que hay más adicionales, que esto depende de cada caso en particular, en el ejemplo anterior es una persona con 10 años de antigüedad que realiza algunas de todos los adicionales existentes (clasificación de residuos, zona desfavorable, movimiento de coches, etc.)

Para este caso el impacto de los adicionales es del 41,50% del salario básico del encargado permanente con vivienda.

Por otro lado, en el acuerdo salarial de mayo de 2014, se establecieron tres sumas fijas por única vez, remunerativas:

**Junio 2014:** \$ 500.-

**Julio 2014:** \$ 900.-

**Agosto 2014:** \$1.000.-

En el mencionado acuerdo, está pactado un incremento del 20% a partir de Septiembre de 2014, y un 8,5% a partir de Octubre de 2014, sobre todos los conceptos salariales vigentes, incluidos los adicionales, a excepción del adicional por zona desfavorable.

## **6. CONCLUSIONES**

Esta segunda ACyT resultó de fundamental importancia en varios aspectos.

- 1) Se pudo observar cual es la tendencia en los distintos países de la región latinoamericana, acerca de la representatividad de las cámaras de propietarios, constatándose que en todos ellos, quienes representan a los consorcistas son cámaras empresariales, inmobiliarias y de administradores de consorcios, en lugar de asociaciones de consorcistas.
- 2) Tomamos noticia de la creación de dos organismos internacionales de integración - UITEC y ULAI-, conformada por sectores de los trabajadores y empresariales, los que han ido avanzado en forma paulatina y eficaz en la celebración de distintos instrumentos, algunos de ellos con carácter de Acuerdos Marco, que pueden llegar a tornarse obligatorios en nuestro ordenamiento jurídico con carácter de supraleales, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 75 inc. 24 de la Constitución Nacional.
- 3) Dichos organismos se encaminan a lograr la celebración de un Convenio Colectivo Supranacional en la OIT, el cual será obligatorio para los trabajadores de edificios de propiedad horizontal de prosperar el mismo.
- 4) Pudimos determinar quien es quien dentro de las Cámaras del sector empleador en Argentina, distinguiendo las Asociaciones de Consorcistas y las cámaras inmobiliarias y de administradores de consorcios.
- 5) En forma totalmente arbitraria, el proceso de negociación colectiva es llevado a cabo por tres cámaras empresariales sin contar con legitimidad para hacerlo y de las cuales no hay mayores datos.
- 6) En cambio, las asociaciones de consorcistas, una de ellas con personería gremial, son impedidas de actuar en representación de sus asociados.
- 7) Los sistemas de negociación colectiva en Uruguay y Chile son diferentes del sistema argentino. En Uruguay funciona un Consejo Tripartito del Salario, y en lo que respecta a los encargados de edificios, los mismos están categorizados como prestadores de servicios, siendo los consorcistas representados por la Cámara Empresarial de Comercio. En cambio en Chile, las negociaciones se hacen directamente entre los edificios y sindicatos o grupos de trabajadores, incluyendo la posibilidad de recurrir a procesos no reglados, y diferentes medidas de protección, entre las que se destacan las prácticas desleales.
- 8) La evolución de los salarios muestra claramente la mejor evolución del Personal de Edificios en comparación al desarrollo del salario de la 4ta. Categoría de metalúrgicos, de la categoría maestranza de SMATA y la evolución del Salario Mínimo Vital y Móvil con un crecimiento real que llega hasta 171.33 en junio 2012, es decir un crecimiento del poder adquisitivo del 71.33%, en relación a octubre de 2005.

## **Corolario**

Es trascendental destacar la importancia de garantizar la representatividad de quienes integran la mesa de negociación paritaria. Esto le quita transparencia y legitimidad a las gestiones de dichas Cámaras y es preocupante que continúen funcionando de esta forma.



Es sustancial destacar la importancia de concientizar, mediante los distintos medios de comunicación, sobre la participación de los consorcistas en las celebraciones de los convenios colectivos y comisiones paritarias, ya que son ellos quienes deben solventar económicamente los aumentos salariales que se acuerdan.

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 las decisiones de la mesa de negociación paritaria.

Nos resulta alarmante que la **única Asociación Civil de Copropietarios con Personería Gremial**, inscrita en el **Registro de Asociaciones Gremiales de Empleadores**, aún no haya obtenido la autorización del Ministerio de Trabajo Empleo y Seguridad Social, para poder representar legítimamente a los consorcistas en la celebración de los Convenios Colectivos y Paritarias, tal como surge de la Ley 14.250, art. 2 y el Estatuto de Encargados de Edificios, art. 19.

Por otra parte, también es inquietante que ninguna de las medidas intentadas por dicha Asociación como por la **Asociación de Propietarios de Inmuebles en Propiedad Horizontal**, hubieran tenido favorable acogida, como el recurso de nulidad del Convenio Colectivo del sector, el recurso de amparo ante la justicia o los pedidos de habilitación en la negociación salarial.

Las consecuencias son graves: **falta de representación de los consorcios** en el sector empleador, la **carencia de legalidad de los convenios colectivos y ajustes**, el **perjuicio económico que se deriva de él** y las cientos de miles de familias comprendidas en el régimen de la propiedad horizontal, entre otras cuestiones como el **abandono del mantenimiento de los edificios** para poder hacer frente a las expensas, con el **riesgo del deterioro** de los mismos, su **desvalorización** y el consecuente **descenso del nivel de vida de sus habitantes**.

**APIPH realiza el siguiente interrogante: siendo tan grande el número de consorcistas y afrontando tantas obligaciones de pago, ¿Qué intereses impiden su representatividad?**

A esto debemos sumar el concierto internacional y regional que avanza decididamente a la concertación de convenios colectivos de carácter supranacional negociados por tres cámaras sin legitimación para ello.

Tampoco se debe descuidar la posible reforma al Código Civil, que contiene varias normas que perjudican a las familias que viven en consorcios de Propiedad Horizontal.

Es claro que se trata de una decisión de índole política que excede lo jurídico, y que cuenta con gran sustento en toda la región. Pero aún así, enrolados en una posición iusnaturalista, consideramos que el fin del derecho es alcanzar la justicia, el valor supremo que pregonaba Santo Tomás de Aquino: dar a cada uno la misma cosa justa, su derecho.

En base a ello, entendemos que la única variable a intentar es apoyar el reclamo de estas asociaciones por la mayor cantidad de propietarios y consorcistas de todo el país, sea para:

- actuar en forma conjunta ante el Ministerio del Trabajo a fin de que las habilite a participar de la negociación colectiva,
- la interposición de amparos colectivos o acciones de clase en defensa de los derechos que hasta ahora vienen siendo vulnerados,
- la presentación de denuncias en la Dirección de Defensa del Consumidor, del Usuario y de la Competencia y del Defensor del Pueblo,
- la presentación de un proyecto de ley de iniciativa popular para proponer cambios normativos,

Como cierre, volvemos a transcribir el parecer de la **Asociación de Propietarios de Inmuebles en Propiedad Horizontal**, quien por otra parte hizo llegar sus preocupaciones a la Iglesia en las personas de Monseñor Casaretto y el Cardenal Bergoglio (hoy el Sumo Pontífice): “para los próximos años, a los Consorcios, especialmente de la Ciudad de Buenos Aires y de las Ciudades del resto del país les espera una lucha mucho más difícil frente a los intereses instalados en cada uno de nuestros Edificios. Solamente, un apoyo total de los Propietarios - Consorcistas a APIPH permitirá que frente a tantas Corporaciones Colegiadas reclamemos nuestros derechos en la Justicia hasta llegar a la Corte Suprema de la Nación”.

Luciano Galmarini

## ANEXO

### Acompañamos una nota periodística sobre el último aumento acordado que regirá hasta mayo de 2015

#### Paritarias Encargados de Edificios<sup>156</sup>

#### Se acordó un aumento de un 30% hasta mayo de 2015

[BPN-08/05/14] La CAPHyAI informó que se acordaron aumentos para los encargados de edificios que, entre junio y octubre, totalizarán poco más de un 30% y estarán vigentes hasta mayo del año que viene. El incremento salarial se otorgará en cinco etapas: las tres primeras serán montos fijos remunerativos y las dos restantes serán porcentuales. También se incrementó la contribución del empleador para la obra social sindical en \$50 fijos desde junio a mayo de 2015 y se realizaron algunos cambios en el articulado del Convenio Colectivo de Trabajo 589/10 modificado en 2013.

Consultado el Adm. **Daniel Tocco**, presidente de la CAPHyAI, sobre el tema puntualizó que el acuerdo se firmó el pasado 6 de mayo y ese mismo día se elevó al Ministerio de Trabajo para su homologación.

#### El articulado

Entre los cambios realizados se destacan:

- 1.- Quedó plasmado en el acuerdo que las denuncias por el alquiler de la vivienda del encargado se resolverán en la Comisión de Interpretación del Ministerio de Trabajo.
- 2.- Se modificó el artículo 4º del Convenio Colectivo de Trabajo vigente que trata de su ámbito de aplicación y se reemplazó el concepto "en relación de dependencia" por el de "que trabajen en forma habitual". Éste habría quedado redactado así: "los/as empleados/as u obreros/as que trabajen en

<sup>156</sup> [http://www.pequenasnoticias.com.ar/boletines/bpn\\_520/bpn\\_520.htm#axzz3C5cpzC8w](http://www.pequenasnoticias.com.ar/boletines/bpn_520/bpn_520.htm#axzz3C5cpzC8w)

**forma habitual** con consorcios de propietarios ocupados en edificios o emprendimientos sometidos al régimen de la Propiedad Horizontal, Ley 13.512 y/o sus modificatorias, siendo su estabilidad la establecida en el Art. 6 de la Ley 12.981".-

3.- La ropa de trabajo que se entrega al trabajador debe ser adecuada a las condiciones climáticas de cada zona.

#### Los aumentos

1.- El mes que viene (junio) se otorgará un monto fijo remunerativo de 500 pesos que se sumará a la escala salarial de marzo de este año. Este aumento se aplicará por igual a todas las categorías y para los trabajadores de media jornada será de 250 pesos. A modo de ejemplo un encargado permanente con vivienda de 4º categoría recibirá bruto 5.456 pesos ( $4.956+500=5.456$ ).

2.- En julio este monto fijo aumentará a 900 pesos y tendrá las mismas características que su predecesor. Continuando con el ejemplo anterior este encargado recibirá bruto 5.856 pesos ( $4.956+900=5.856$ ).

3.- En agosto el importe recibido el mes anterior llegará a los 1.000 pesos para los trabajadores de jornada completa y, al igual que los anteriores, será proporcional para los de media jornada. En este caso y siguiendo con el ejemplo mencionado el bruto del trabajador llegará a los 5.956 pesos ( $4.956+1.000=5.956$ ).

4.- En septiembre se aplicará a las escalas salariales de marzo de 2014 un aumento del 20% que reemplazará los 1000 pesos fijos de agosto. En el ejemplo del encargado permanente con vivienda, el trabajador recibirá 5.947 pesos ( $4.956+(4.956 \times 20/100)=5.947$ ).

5.- En octubre sobre la escala salarial de septiembre se aplicará un aumento del 8,5%. Por último el salario bruto de nuestro ejemplo será de 6.453 pesos ( $5.947+(5.947 \times 8,5/100)=6.453$ ).

Es de tener en cuenta que los decimales de esta nota fueron redondeados para facilitar su lectura.

#### Hilando fino

**1ª Etapa:** El monto fijo de 500 pesos que se otorgará en junio representará en promedio un aumento con respecto a marzo de este año de un 8,3% y al ser un monto fijo impactará diferente en las distintas categorías: mientras para la 4ª será de un 8,8% para la 1ª será de un 8%.

Con respecto a marzo de 2013, o sea luego de 15 meses, el aumento habrá sido de un 30,1% en promedio.

**2ª Etapa:** En julio ese monto fijo aumentará a 900 pesos conservando su carácter de remunerativo y representará un incremento de 6,1% sobre la escala del mes anterior

Con respecto a marzo de 2014 significará un aumento -siempre en promedio- de un 15% correspondiendo un 15,8% a la 4ª categoría y un 14,4% a la 1ª.

El aumento acumulado entre marzo del año pasado hasta julio (16 meses) será de un 38,1%.

**3ª Etapa:** En agosto se deberá agregar al monto remunerativo del mes anterior que fue de 900 pesos otros 100 pesos para completar los \$1.000. Esta cifra representa un aumento en promedio con respecto al mes anterior de un 1,4% mientras que con respecto a marzo de este año será de un 16,6%

En agosto vence el acuerdo salarial de 18 meses que se había homologado el 29 de abril del año pasado y que estableció aumentos retroactivos desde marzo de ese mismo año. El incremento total de ese acuerdo al concretarse esta tercera etapa totalizará un 40,1% de los cuales el 23% habría correspondido al 2013<sup>[1]</sup> y el 17% restante al 2014. En promedio el aumento del total del acuerdo fue de un 2,2% mensual ( $40,1/18=2,2$ ).

**4ª Etapa:** En septiembre se aplicará un 20% de aumento a las escalas de marzo de 2013 que reemplazará la cifra fija de 1.000 pesos y representará un aumento del 4,4% con respecto al mes anterior.

En relación a marzo de 2013 este porcentaje significará un aumento de un 44,2%.

**5ª Etapa:** En octubre, culminando el acuerdo, se aplicará un 8,5% sobre las escalas salariales del mes de septiembre.

En términos generales significará en promedio un aumento del 30,2% sobre las escalas de marzo de 2014 y del 56,4% sobre las del mismo mes de 2013.

Este acuerdo vence en mayo de 2015 lo que induce a suponer que esta experiencia de un convenio de 18 meses no fue exitosa. Por otra parte el período de 26 meses que van desde marzo de 2013 hasta mayo de 2015 significó un aumento del 23% para el año pasado y un 33,4% para el 2014 y los cinco primeros meses del 2015 --- [1] Fuente: [Diario Registrado](#) y [Agencia Paco Urondo](#).