

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

Tipo de Producto Informe Técnico

Autores Galmarini, Luciano

Código del Proyecto y Título del Proyecto

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

Responsable del Proyecto

Galmarini, Luciano

Línea

Derecho Laboral y Seguridad Social

Área Temática

Derecho

Fecha

Octubre 2014

INSOD

Instituto de Ciencias Sociales y Disciplinas
Proyectuales

UADE 

Resumen Ejecutivo ACyT A14S12

Convenios colectivos y Consorcios de Propietarios: Normativa Comparada a nivel internacional

Responsable: Luciano Galmarini (docente)

Participantes: Andrea Marina Río (docente); María Florencia Córdoba (alumna)

La investigación retomó la **ACyT R11036**, en la cual se comprobó oportunamente que: i-el marco legal de los encargados de edificios otorga **legitimidad** a los consorcistas para participar en el proceso de negociación colectiva (convenios, paritarias y acuerdos salariales) a través de **asociaciones** que **genuinamente** los **representen**; ii-los consorcistas no participan de dicho proceso, ni tienen injerencia en la determinación de los salarios, aumentos y todo tipo de plus laboral, que deben abonar a los encargados, situación que continúa a la fecha.

Derecho comparado:

i- El análisis permitió ampliar el estudio a nivel regional, comprobándose que existe una suerte de observancia generalizada y uniforme en que los consorcistas sean representados por cámaras inmobiliarias y administradores de consorcios. En este sentido, se han conformado dos organismos internacionales: la **UNION IBEROAMERICANA DE TRABAJADORES DE EDIFICIOS y CONDOMINIOS (UITEC)**, cuya **presidencia** está a cargo de Víctor Santa María, Secretario General de la Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (**FATERYH**), que agrupa a los gremios y sindicatos de trabajadores de diversos países de Latinoamérica, y la **UNION LATINOAMERICANA DE ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS (ULAI)**, que **integran** CAPHyAI y AIERH de Argentina, y cámaras empresariales, inmobiliarias y de administración de consorcios, de Latinoamérica.

Estos organismos pretenden alcanzar **un nivel supraestatal**, que les permita el **dictado de normas de jerarquía superior**, como **Acuerdos Marco Regionales** y **Actas de Compromiso**, 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. Entre esas normas, el objetivo inmediato es la celebración de un **Convenio Colectivo Supranacional** en el seno de la **O.I.T.**

ii- Se analizó la situación legal en Chile y Uruguay, verificándose que los sistemas de negociación colectiva son diferentes.

En Uruguay funciona un Consejo Tripartito del Salario dependiente del Ministerio de Trabajo, donde los encargados de edificios -categorizados como prestadores de servicios-, y los consorcistas -junto a otros empleadores de servicios- a través de la Cámara Empresarial de Comercio negocian los salarios. Si bien los consorcios comparten la representación con otros sectores de servicios (despachantes de aduana, empresas recolectoras de residuos, estaciones de servicio, agencias de viaje, publicidad, investigación de mercado, pompas fúnebres, peluquerías, informática, etc.), el hecho de ser multisectorial, termina beneficiando al sector empleador, por la "fuerza" que realizan a la hora de negociar los ajustes, ya que defienden los mismos intereses (darle el menor aumento posible a los trabajadores de la Federación).

En Chile no hay negociación colectiva sectorial. 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': **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 para ello es necesario un acuerdo previo con el empleador, quien puede negarse a concluir la negociación sin generar ningún derecho a huelga ni la aplicación de la ley laboral. En el ámbito de los trabajadores de edificios se recurre a la "negociación colectiva reglada" y se resuelve de dos maneras: a través de un 'contrato colectivo' o un fallo arbitral (por lo general termina con la firma de un contrato colectivo). Los 'contratos colectivos' establecen las condiciones comunes de trabajo, las remuneraciones y otros beneficios en especie o en dinero. Rigen por un tiempo determinado (entre 2 y 4 años). 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. Estos contratos tienen **efecto vinculante** (desde la presentación de un proyecto de contrato colectivo por parte de los trabajadores, el Edificio se sujeta a la negociación, y si no contesta en un cierto plazo, dicho proyecto se entenderá aceptado); además los trabajadores pueden recurrir a la **huelga** (aunque, bajo ciertas circunstancias, se permite por parte del Edificio, el reemplazo de los trabajadores en huelga, lo que atenta contra su derecho a negociar con libertad). También interviene la **Inspección del Trabajo** como: **ministro de fe** (en la aprobación o rechazo de los proyectos de contrato colectivo por parte del Edificio), **depositario** de los documentos típicos y más relevantes de la negociación (el proyecto de contrato colectivo, la oferta o respuesta del Edificio y el contrato colectivo), **mediador** (intentando acercar las posiciones de las partes a través de los "buenos oficios"), **organismo estatal fiscalizador** (para verificar el cumplimiento de las normas que rigen la negociación colectiva, y aplicar las sanciones en caso de infracciones o incumplimientos).

✚ **Situación Local:**

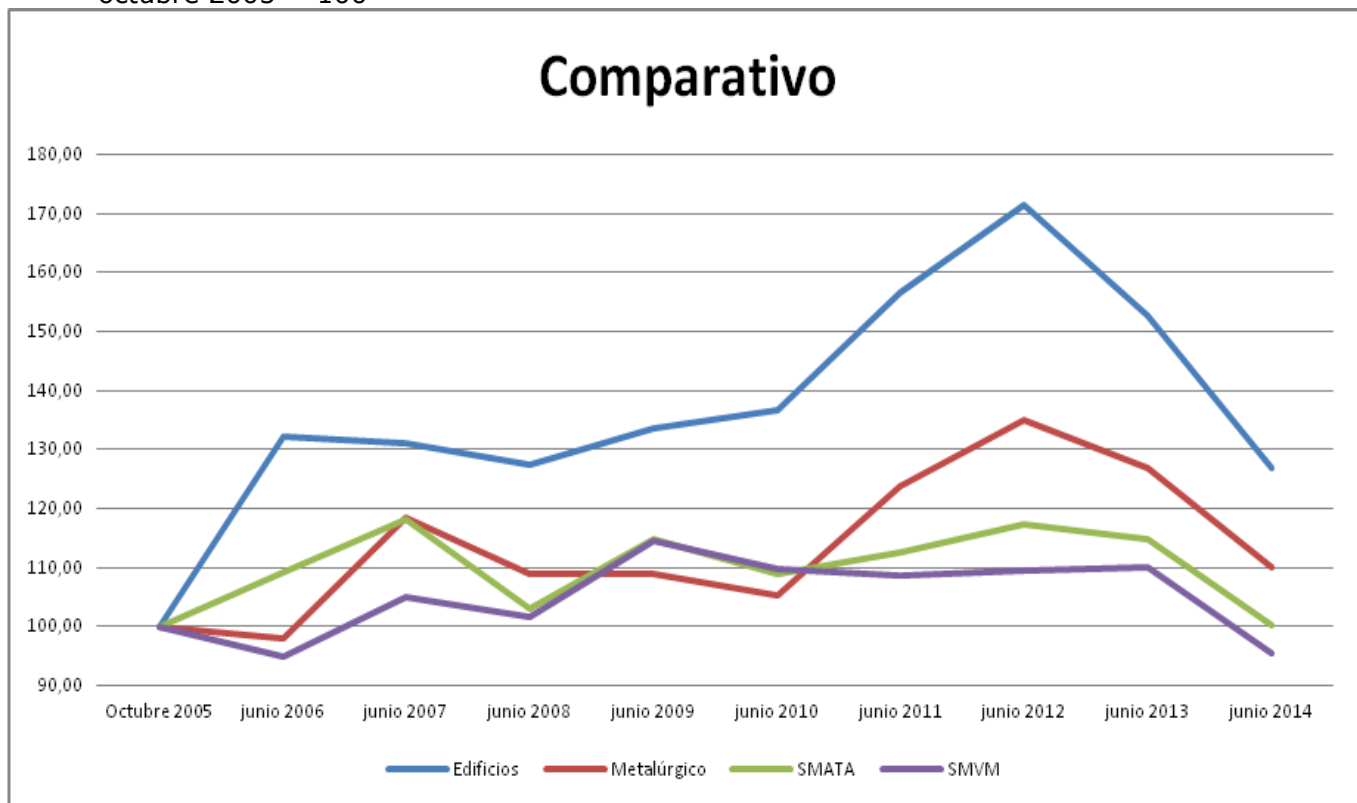
Se pudo determinar que hay al menos una decena de entidades que defienden los intereses de los consorcistas. Entre ellas destacamos dos:

UCRA (Unión de Consorcistas de la República Argentina): primera y única asociación con personería gremial otorgada por el Registro de Asociaciones Gremiales de Empleadores del MTySS, para actuar en la negociación colectiva. Nunca ha podido ejercer su derecho. Adoptó varias medidas, aunque sin resultado: recurso de nulidad de los convenios celebrados, denuncia ante el Defensor del Pueblo de la Nación, recurso de amparo ante la justicia solicitando la inaplicabilidad de los convenios, resoluciones y aumentos.

APIPH (Asociación de Propietarios de Inmuebles de Propiedad Horizontal): realizó innumerables pedidos de autorización para obtener personería gremial, sin éxito. Formuló reclamos en la OIT y la OEA, presentaciones ante el Congreso Nacional y la Legislatura, pedidos de audiencia a la Sra. Presidenta de la Nación, y ha tenido audiencias con los Monseñores Casaretto y Bergoglio.

✚ **Evolución de salarios:** muestra la **mejor evolución del Personal de Edificios** (salario básico sin antigüedad del encargado permanente con vivienda 4ª Categoría, CCT 589/10), desde diciembre 2005 a junio 2014, respecto de Empleado 4ta. Categoría, Rama 17, CCT 260/75 (Metalúrgico), Categoría Maestranza de la rama F.A.A.T.R.A., CCT 27/88 (SMATA)

y SMVM. El gráfico siguiente muestra la evolución del salario real, tomando como base octubre 2005 = 100¹



El cuadro siguiente muestra las evoluciones (todas las evoluciones estudiadas le han ganado a la inflación, a excepción de los tres últimos meses del 2014):

Período	Edificios	Metalúrgico	SMATA	SMVM
Octubre 2005	100,00	100,00	100,00	100,00
junio 2006	132,12	97,95	109,32	95,02
junio 2007	131,07	118,34	118,09	105,11
junio 2008	127,51	108,97	103,10	101,75
junio 2009	133,54	108,96	114,77	114,65
junio 2010	136,79	105,36	109,03	109,79
junio 2011	156,50	123,70	112,63	108,69
junio 2012	171,33	135,00	117,20	109,59

¹ Informe realizado por la Lic. Andrea Marino Rio. 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 de Estadísticas y Censos de la Provincia de San Luis.

junio 2013	152,66	126,79	114,77	109,96
junio 2014	126,85	110,09	100,29	95,49

El **comparativo a Junio de 2014** en cuanto valores nominales es el siguiente:

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

Se aclara 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. Computando los adicionales y plus, el impacto es del 41,50 % en relación al salario básico para un encargado con 10 años de antigüedad.

Se debe destacar que en el acuerdo de mayo de 2014, se pactó 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.

Corolario

A nivel comparado:

i- se pudo observar la tendencia en los distintos países de la región: los consorcistas son representados por cámaras empresariales, inmobiliarias y de administradores de consorcios, en lugar de asociaciones de consorcistas (con las particularidades de los sistemas de Chile y Uruguay).

ii- se han creado dos organismos de integración -UITEC y ULAI-, que han ido avanzado en forma paulatina y eficaz en la celebración de distintos instrumentos, algunos con carácter de Acuerdos Marco, y con la pretensión de celebrar un Convenio Colectivo Supranacional en la OIT, que puede llegar a tornarse obligatorio en nuestro país, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 75 inc. 24 de la Constitución Nacional.

A nivel nacional:

Es jurídicamente inentendible que la **única Asociación Civil de Copropietarios con Personería Gremial** aún no haya obtenido la autorización del Ministerio de Trabajo para poder actuar en representación legítima de los consorcistas, tal como correspondería según la **Ley 14.250**, art. 2 y el **Estatuto de Encargados de Edificios**, art. 19.

También es inquietante que ninguna de las medidas intentadas por UCRA y APIPH, como la nulidad del Convenio Colectivo, amparos o pedidos de habilitación en la negociación salarial, hubieran tenido favorable acogida.

Las consecuencias son graves:

la falta de representación de los consorcios y por ende, **falta de legalidad de los convenios colectivos y ajustes;**

el perjuicio económico que se deriva para las miles de familias comprendidas en el régimen de propiedad horizontal;

el abandono del mantenimiento de los edificios para poder hacer frente a las expensas, lo que puede traer **riesgo de deterioro, desvalorización** y consecuente descenso del nivel de vida de sus habitantes.

Como bien dice una de las asociaciones: lo que aún no se explica, es como siendo tan grande el número de consorcistas, **¿cuáles son los intereses que impiden su representatividad?**

Es claro que **se trata de una decisión de índole política** que **excede lo jurídico**, y que se enrola en una tendencia que se pudo observar en toda la región, y que se agravará, tal lo dicho por UCRA, con la sanción del nuevo Código Civil y Comercial que introduce las siguientes cuestiones:

La propiedad horizontal es un derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica, que se ejercen sobre partes privativas y comunes de un edificio. **Las diversas partes del inmueble**, como las facultades que sobre ellas se tienen **son interdependientes y conforman un todo no escindible.**

El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Sus órganos son: la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. **El administrador es representante legal del Consorcio** en carácter de mandatario. Entre sus facultades puede **convocar a asamblea** y **representar al Consorcio** en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo. Los consorcistas deberán pagar los gastos por obligaciones impuestas al administrador por la ley, el reglamento o la asamblea.

Tal vez alguna suerte de "red de concientización de propietarios y consorcistas de todo el país", a través de las modernas redes sociales, o desde los programas de mayor rating de radio y televisión del país, puedan poner el tema en la agenda pública, para que los consorcistas cuenten con más elementos a la hora de hacer valer sus derechos de participar en la negociación colectiva, además de las gestiones y recursos procesales, contencioso administrativos, parlamentarios y judiciales que han venido intentando las asociaciones que los representan.

Es así que hacemos propio el parecer de **APIPH**: "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 (...) permitirá que frente a tantas Corporaciones Colegiadas reclamemos nuestros derechos en la Justicia hasta llegar a la Corte Suprema de la Nación".