

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso, sancionan con fuerza de ley

LIBERTAD DE CONTRATACIÓN PARA CONSORCIOS

ARTÍCULO 1°.- Los consorcios de propiedad horizontal destinados a vivienda en más del 50% (cincuenta por ciento) de sus unidades funcionales, según lo previsto en el art. 2056 inc. j) de la Ley Nacional N° 26.994, podrán optar libremente y en cualquier momento, por adherir al régimen de contratación de la Ley Nacional N° 12.981, o al régimen de locación de servicios del Código Civil y Comercial de la Nación Ley Nacional N° 26.944, en lo relativo al mantenimiento, vigilancia y limpieza del edificio.

ARTÍCULO 2°.- Modifícase el artículo 2058 inciso c) de la Ley Nacional N° 26.994, Título V Capítulo 5 sobre facultades de la asamblea, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

- c) las cuestiones sobre la conformidad con **la contratación de locación de servicios y el nombramiento y despido del personal del consorcio, si lo hubiere;**

ARTÍCULO 3°.- Modifícase el artículo 2067 inciso f) de la Ley Nacional N° 26.994, Título V Capítulo 7 sobre derechos y obligaciones del administrador, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

- f) nombrar y despedir al personal del consorcio, **si lo hubiere**, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto;

ARTÍCULO 4°.- Modifícase el artículo 1° de la Ley 12.981, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

- Artículo 1° - Quedan comprendidos en las disposiciones de la presente ley los empleados de **consorcios de propiedad horizontal en edificios destinados**

a usos comerciales, profesionales, de negocio u oficinas; así como los empleados de aquellos consorcios de propiedad horizontal con destino a vivienda que adhieran a la presente.

ARTÍCULO 5°.- Modifícase el artículo 2° de la Ley 12.981, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 2°.- Se considera encargado de edificios de propiedad horizontal a quien trabaje desempeñando en forma habitual y exclusiva las tareas de limpieza, vigilancia y demás servicios accesorios en **consorcios de propiedad horizontal en edificios destinados a usos comerciales, profesionales, de negocio u oficinas; así como en aquellos consorcios de propiedad horizontal con destino a vivienda que hayan adherido a la presente.** Los ayudantes de encargados de **consorcios de propiedad horizontal** quedan asimilados a los encargados a los fines de esta ley.

ARTÍCULO 6°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dip. Alejandro Bongiovanni

María Eugenia Vidal

Martín Yeza

Ricardo López Murphy

Hernán Lombardi

Luciano Laspina

Verónica Razzini

Gabriel Chumpitaz

José Núñez

Florencia De Sensi

Sabrina Ajmechet

Damián Arabia

Emmanuel Bianchetti

Sergio Capozzi

Paula Omodeo

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Los consorcios de propiedad horizontal destinados a vivienda abarcan el 20% del total de las viviendas del país¹, y están regidos por una norma dictada hace 77 años, la Ley 12.981 conocida como "Estatuto de Empleados y Obreros de Casas de Renta". Su carácter anacrónico se evidencia desde sus definiciones y alcances: sancionada en 1947, esta norma es anterior a la primera ley de Propiedad Horizontal (Ley 13.512) y se basa en el concepto de "casas de renta": ya que el Código Civil prohibía de manera explícita la subdivisión de la propiedad, se construían "casas colectivas" pertenecientes a un único dueño con destino de alquiler a múltiples inquilinos, generalmente de clase media. Pese a tratarse de una tipología desde hace décadas inexistente, las disposiciones de la Ley 12.981 se aplican casi sin modificación a las actuales viviendas en propiedad horizontal, considerándolas en su totalidad "edificios destinados a producir renta", cuando claramente no lo son. Los hogares no son "casas de renta", habitar en un edificio de propiedad horizontal no genera rentabilidad a sus moradores, los consorcios de propiedad horizontal no producen bienes ni servicios, no son empresas comerciales, ni se inscriben en la Inspección General de Justicia: son personas jurídicas privadas (art. 148 Ley 26.944), y están conformados por unidades funcionales donde habitan grupos familiares, parejas o personas solas, con diversos niveles de ingresos.

Sin embargo, en los hechos se asimila erróneamente el acto de habitar con el ejercicio de una actividad empresarial o comercial, y se obliga a los habitantes de los consorcios en propiedad horizontal a ejercer forzosamente como empleadores bajo un convenio similar a aquellos aplicados a empresas con fines de lucro. Esta situación anómala genera mes a mes una carga desmedida sobre las expensas comunes y el bolsillo de los ciudadanos, sin distinción de ingresos ni condición social. La presión es tal que ya es habitual que un consorcio deba prescindir de gastos de mantenimiento indispensables, e incluso obligatorios, para poder solventar sueldos, cargas sociales,

¹ https://censo.gob.ar/index.php/datos_definitivos_total_pais/ En el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el porcentaje de hogares que habita en departamentos asciende al 73.49%

extras por convenio, ART, contribuciones sindicales, bonos y demás erogaciones. Esta carga económica con frecuencia obliga a las personas a abandonar su barrio o los centros urbanos, e incluso a deshacerse de la vivienda por no poder sostener el gasto de ser un empleador forzoso.

Otra distorsión se manifiesta en la exclusión de hecho de los habitantes de edificios de propiedad horizontal -devenidos en empleadores forzosos con todas las obligaciones contractuales de la Ley 12.981- de las negociaciones paritarias en la que se deciden los salarios que deben abonar. En estas negociaciones paritarias de encargados de edificios participan la Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (FATERyH) por los trabajadores, y tres entidades carentes de toda representatividad real (AIERH, UADI y CAPHA) en nombre de los consorcios de propiedad horizontal, a fin de cumplir con las formalidades de este despropósito jurídico. Los aumentos quedan convalidados con la aprobación de dos de las tres entidades, pero no existe posibilidad fáctica de participación real de los consorcios y los habitantes de edificios en calidad de empleadores, acorde a lo establecido en la Ley 14.250. En años recientes los sindicatos han incluso notificado a los consorcios sin encargado bajo convenio su intención de imponer tributación por cantidades de empleados y cargas horarias presuntas según la cantidad de unidades funcionales (invocando la Resolución General AFIP 3634).

En resumen, la desactualización normativa y el abuso del actual régimen generan gravísimas consecuencias económicas sobre la población, que reclama un cambio desde hace décadas. El sostenimiento de una normativa obsoleta por parte de sectores corporativos impone a casi 9 millones de personas que viven en edificios de propiedad horizontal² erogaciones excesivas en concepto de expensas en relación a sus ingresos, a riesgo de despojar a más de un ciudadano de su propiedad: con toda frecuencia, bajo el régimen vigente los ciudadanos están obligados a oblar salarios superiores a los propios.

² https://censo.gob.ar/index.php/datos_definitivos_total_pais/

Para remediar este estado de situación, el presente proyecto propone consagrar la naturaleza no comercial y sin fines de lucro del acto de habitar en viviendas en propiedad horizontal, y así modificar el carácter arcaico, anacrónico y abusivo de la normativa actualmente vigente, mediante un régimen acorde a las disposiciones del Código Civil y Comercial en relación a la materia, y que contemple la realidad poblacional y socioeconómica del país, reduciendo la carga excesiva del rubro expensas sobre la economía doméstica. Este régimen habilita a los consorcios a adoptar la modalidad de contratación adecuada a su capacidad de pago en cada momento, y permite optar por la continuidad del régimen vigente para quienes lo estimen conveniente. Además reduce la litigiosidad para los consorcios, hecho frecuente por la aplicación de normativas obsoletas y asimetría de poder de los habitantes en departamentos frente a los demás actores del régimen vigente.

Es imperioso corregir las distorsiones generadas por este régimen abusivo, amparado en el predominio de poderes corporativos sobre los ciudadanos de a pie. En consecuencia, el proyecto consagra -mediante la modificación de la Ley 12.981 y la adecuación a las disposiciones del Código Civil y Comercial Ley N° 26.944 y el actual régimen de Propiedad Horizontal (Título V, arts. 2037 a 2072)- el carácter no comercial y sin fines de lucro de la habitación en viviendas de propiedad horizontal, diferenciados de edificios destinados exclusivamente a oficinas u actividades comerciales.

Por lo expuesto, solicito a mis pares me acompañen en la firma del presente proyecto.

Alejandro Bongiovanni
Diputado Nacional