



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

Artículo 1º. – Modifíquese el artículo 5 del Anexo E, Capítulo I de la ley 26.221, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 5º. En los inmuebles sujetos al Régimen de propiedad horizontal, del Título V del Libro Cuarto: “Derechos reales”, del Código Civil y Comercial de la Nación o divididos en forma análoga, la Concesionaria garantizará a los usuarios el control de los consumos, facturando en forma individual tanto los consumos realizados como los adeudados.”

Artículo 2º. – Modifíquese el artículo 6 del Anexo E, Capítulo I de la ley 26.221, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 6º. Quedan incluidas en lo dispuesto en el artículo anterior, las unidades que cuenten con una o más conexiones que se abastezcan de manera exclusiva e independiente de las restantes unidades que posee el inmueble servido.”

Artículo 3º. – Modifíquese el artículo 7 del Anexo E, Capítulo I de la ley 26.221, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 7º. Todo inmueble en propiedad horizontal donde coexistan unidades funcionales pertenecientes a distintas categorías, será considerado perteneciente a la categoría No Residencial cuando por lo menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie total del inmueble abarque unidades que hubieren sido incluidas en dicha categoría. Idéntica consideración será de aplicación para aquellos inmuebles de Conjuntos inmobiliarios en donde coexistan destinos mixtos.”

Artículo 4º. – Comuníquese, etc. –

Paula Oliveto Lago



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Sra. Presidenta:

La Constitución Nacional en su artículo 42º impone a las autoridades del Estado, proveer a la protección de los derechos de los consumidores y usuarios.

La ley 24.240, conocida como Ley de Defensa del Consumidor, vino a sentar las bases del reconocimiento de estos derechos. Esta Ley y sus modificatorias, en concordancia con otras normas complementarias y reglamentarias, han erigido un sistema de soluciones sustanciales para la satisfacción de los derechos de los consumidores, en las materias de fondo, de competencia nacional (contratos, daños y perjuicios, garantías, deberes y responsabilidades de los proveedores, etc.).

Pero los derechos de los consumidores y usuarios establecidos en la normativa, solo alcanzan su verdadera dimensión cuando son conocidos y ejercitados, cuando el Estado equilibra a través de un determinado procedimiento, el dispar poder existente entre proveedores de bienes y servicios y consumidores.

La mencionada Ley de Defensa del Consumidor en su artículo 29 establece taxativamente que: “Las empresas prestatarias garantizarán a los usuarios el control individual de los consumos”.

El presente proyecto tiende a permitir el cumplimiento del referido derecho de los usuarios del servicio público de agua potable y desagües cloacales en el ámbito establecido por el Decreto N° 304 de fecha 21 de marzo de 2006, ratificado mediante Ley N° 26.100.

Mediante la sanción de la Ley 26.221 se aprobó el Marco Regulatorio para la prestación del servicio público de agua potable y desagües cloacales, donde en su ANEXO E.- REGIMEN TARIFARIO - CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES – Artículo 5º, se estableció que: “En los inmuebles sujetos al Régimen de la Ley N° 13.512 o divididos en forma análoga, la Concesionaria se encuentra facultada a facturar en forma unificada.”

Ello permitió que se vulneren los derechos de los usuarios en cuanto a abonar por el servicio que no utilizó, o que utilizó en menor medida que lo facturado, o que unos copropietarios tendrán que abonar la parte del consumo que le corresponde a otros que, por cualquier motivo, no afronten su pago.

Estos argumentos fueron referidos en las actuaciones: “Defensor del Pueblo de la Nación c/ Estado Nacional - P.E.N. -Mº de Eco. Obras y Serv. Públ.- y otros s/ amparo ley 16.986”, que concluyeron con un fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación de fecha 14 de septiembre de 2000, que ratificó la sentencia de la Sala III de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, mediante la que se declaró la nulidad de las resoluciones del Ente Tripartito de Obras y Servicios Sanitarios 8 y 12 del año 1994, por las que se reglamentó un sistema de medición global y pago directo por los consorcios de propietarios en los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal.

En efecto, la Corte sostuvo que mediante las citadas resoluciones “...se establece un sistema de medición global y consiguiente cobro a los consorcios de propietarios, no solo por los servicios prestados a las partes comunes, sino también por los correspondientes a las unidades funcionales que conforman un edificio, cuyos propietarios son los reales usuarios de aquellos, y no el consorcio; ello, a pesar de que el marco regulatorio de la concesión establece que estarán obligados al pago el propietario del inmueble o el consorcio de propietarios según la ley 13.512, según corresponda (...) y esta última ley determina que ‘los impuestos, tasas o



H. Cámara de Diputados de la Nación

contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente' (art. 13, primer párrafo)".

A continuación señaló que estas disposiciones excedían claramente lo dispuesto en las normas aplicables, las que al acordar al ETOSS la posibilidad de instituir al consorcio de propietarios como responsable de deuda ajena (la correspondiente a los servicios prestados a cada unidad funcional) "...solo tienen por objeto que éste efectúe el pago de los servicios, y de ninguna manera habilitan al ente a disponer una medición global del consumo de todo el edificio, cuyo pago será prorrateado de acuerdo a la extensión de cada unidad funcional, y no de conformidad al servicio efectivamente prestado y consumido, con grave afectación del derecho de propiedad de los propietarios, constitucionalmente garantizado (art. 17 de la Constitución Nacional)".

Puso de manifiesto que "...la transferencia al consorcio de la responsabilidad por la deuda del usuario sólo se refiere al cobro de éste, ya que el consorcio no es el sujeto de la obligación, sino que los son los 'usuarios', caracterizados por el marco regulatorio como 'las personas físicas o jurídicas que reciban o estén en condiciones de recibir del concesionario el servicio de provisión de agua potable y desagües cloacales'...". Incluso añadió que si no resultaba posible en todos los casos establecer un sistema individual de medición para cada una de las unidades funcionales "...para llegar a la real medición de los consumos, sólo podrá facturarse, en su caso, el cargo fijo establecido para cada categoría (arg. art. 45, último párrafo, in fine del anexo I del decreto 999/92 y 12 del anexo VII del contrato-régimen tarifario de la concesión)".

Concluyó que "...el consorcio no es sino la persona que, por expresa disposición normativa, ha sido instituida como responsable con la exclusiva finalidad de asegurar la percepción exacta y a debido tiempo del pago, pero no es el deudor de la obligación, por ello, no cabe extender las facultades que las normas otorgan al ente regulador a los fines de normar esa obligación para que éste proceda también a establecer el régimen de consumo medido global".

Es por lo expuesto que proponemos modificar el artículo 5 del Anexo E, Capítulo I de la ley 26.221, que faculta a la Concesionaria a facturar en forma unificada el servicio público de agua potable y desagües cloacales a los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, contrariando el criterio adoptado por la Corte Suprema de justicia de la Nación y vulnerando los derechos de los consumidores y usuarios del servicio.

El texto propuesto: "la Concesionaria garantizará a los usuarios el control de los consumos, facturando en forma individual tanto los consumos realizados como los adeudados." permitirá el cumplimiento efectivo de los derechos de los usuario para el futuro y también para el caso de las diversas situaciones donde un propietario es imposibilitado de obtener un libre deuda si el consorcio por cualquier situación se encuentra como moroso ante la concesionaria, con los consiguientes perjuicios como la imposibilidad de disponer del bien.

Por otra parte, el cambio propuesto en la normativa, permitirá también por ejemplo que un propietario de inmueble en un edificio con un único medidor global, pueda saldar en forma individual la deuda generada por morosidad en el pago de la factura global o por el mal desempeño del Administrador del Consorcio al no abonar las facturas en tiempo y forma.

Por último, se propone también las modificaciones de los artículos 6º y 7º del Anexo E, Capítulo I de la ley 26.221, que hacían referencia al régimen establecido en el artículo 5º.



H. Cámara de Diputados de la Nación

En el nuevo texto del artículo 6º se incluyen en lugar de excluir a las *unidades que cuenten con una o más conexiones que se abastezcan de manera exclusiva e independiente de las restantes unidades que posee el inmueble servido, ya que quedarían comprendidas en el nuevo régimen tarifario y se suprime su último párrafo: “En los casos previstos en el presente artículo se mantiene la responsabilidad directa e individual para el pago de los servicios facturados.”, ya que la responsabilidad directa e individual para el pago de los servicios facturados debe ser la regla y no la excepción conforme lo determinado por la Ley de defensa del consumidor y el fallo reseñado de la Corte Suprema de justicia de la Nación.*

Por su parte en el artículo 7º se suprimen las frases que hacen referencia al sistema contemplado en el Artículo 5º, manteniéndose el consiguiente criterio de que *donde coexistan unidades funcionales pertenecientes a distintas categorías, será considerado perteneciente a la categoría No Residencial cuando por lo menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie total del inmueble abarque unidades que hubieren sido incluidas en dicha categoría.*

Este proyecto de ley es una representación del Expediente 4104-D-2023, de mi autoría.

Por todo lo expuesto solicito la sanción de la presente iniciativa.

Paula Oliveto Lago