



# CAPACITARTE



# Cinco temas legales de los encargados de edificios<sup>1</sup>

Sergio | El 14, Ago 2015

*¿Por qué las expensas son tan caras? ¿Cómo se negocian los salarios de los encargados? ¿Cuáles son los derechos y deberes de los encargados también llamados “porteros”? Actualizado a agosto de 2017.*

A continuación algunos mitos legales, derechos y deberes de los encargados de edificios de propiedad horizontal. Ante todo, mejor llevarse bien porque creo que manejan más información que la AFIP o que Google, bueno, casi. ¿Tienen un deber de confidencialidad? Veamos.

Seguir leyendo, la **página siguiente**, personal de vigilancia que trabaja en el edificio no es encargado, **acá**.

## ¿Es obligatorio tener encargado?

Antes que nada, ¿Es cierto que sea obligatorio tener un encargado? Recibo consultas de quien prefiere prescindir del encargado porque el mayor componente de las expensas es su sueldo porque lo negocian los administradores con el gremio y no los dueños de edificios...

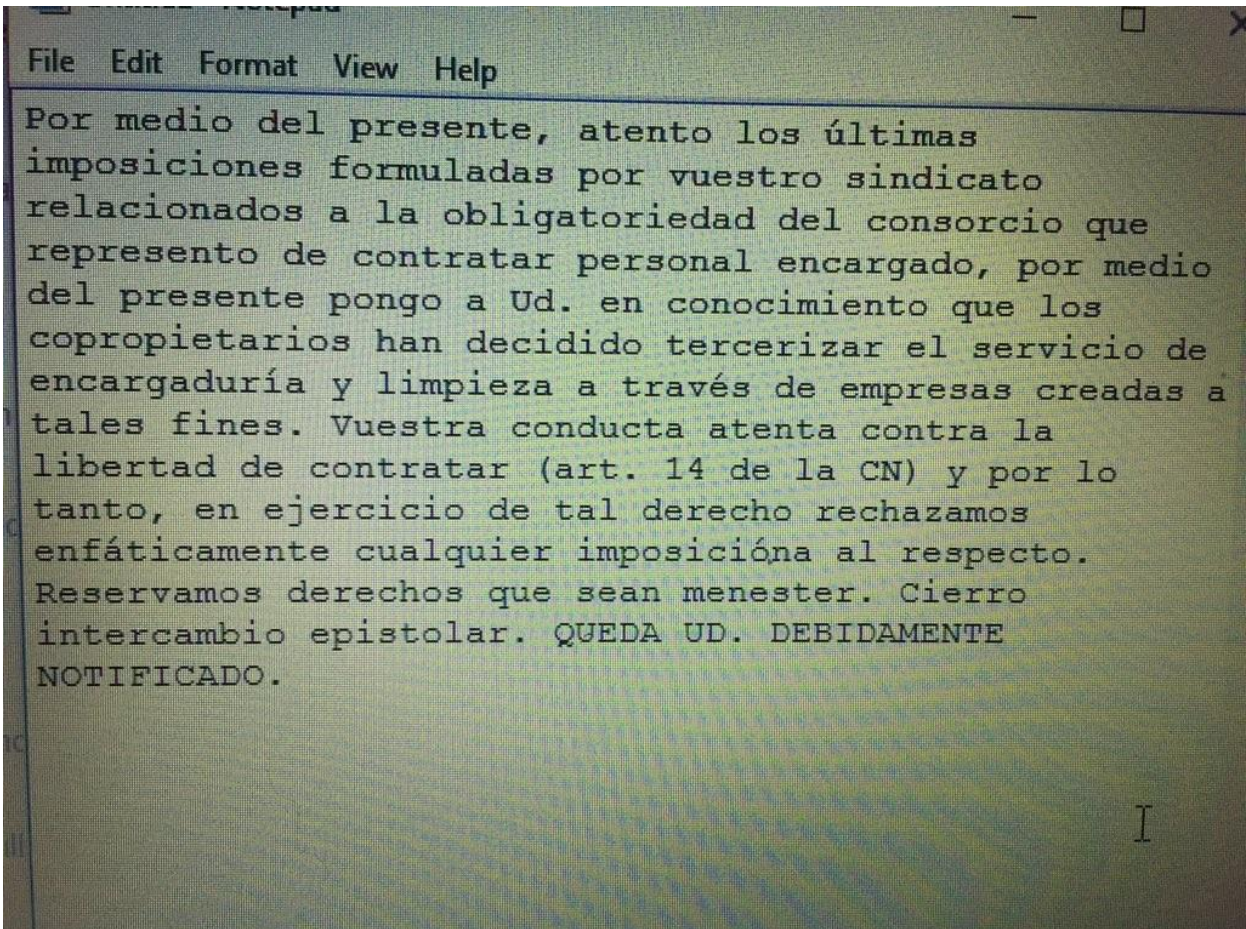
Pero **no es obligatorio contratar un encargado**, contrariamente al mito popular o #mitolegal. Ahora bien, si el consorcio tiene alguien que hace la limpieza, la ley lo considera encargado y corresponde hacer los aportes y contribuciones y pagar la cuota sindical. Sería como tener a alguien fuera de convenio. Pedir al administrador la ART y constancia de aportes y contribuciones, o el consorcio puede ser responsable.

En algún caso, un usuario reportó haber enviado una carta documento al SUTERH explicando que tercerizó el servicio y no hubo mayores novedades. Pero la contingencia de contratar una empresa de limpieza está.

PUBLICIDAD

---

<sup>1</sup> Fuente: <https://www.derechoenzapatillas.org/2015/cinco-temas-legales-de-los-encargados-de-edificios/>



File Edit Format View Help

Por medio del presente, atento los últimas imposiciones formuladas por vuestro sindicato relacionados a la obligatoriedad del consorcio que represento de contratar personal encargado, por medio del presente pongo a Ud. en conocimiento que los copropietarios han decidido tercerizar el servicio de encargaduría y limpieza a través de empresas creadas a tales fines. Vuestra conducta atenta contra la libertad de contratar (art. 14 de la CN) y por lo tanto, en ejercicio de tal derecho rechazamos enfáticamente cualquier imposición al respecto. Reservamos derechos que sean menester. Cierro intercambio epistolar. QUEDA UD. DEBIDAMENTE NOTIFICADO.

La ventaja de no tener encargado es alquilar la unidad funcional respectiva, o usarla como SUM (bulo ¿?) por los consorcistas.

A mayor antigüedad, mayor costo. Hay nota separada sobre el tema del trabajador en edad de jubilarse, qué pasos seguir. El sueldo tiene extras como sacar residuos, horas suplementarias, capacitación (si aprueban el curso especial) y demás. Un sueldo puede rondar entre los \$10.000 y \$15.000, aparte de la ganancia por la vivienda que provee el edificio, sin cargo. Eso sí, no es obligatorio para el consorcio mantener un mínimo de horas extras ni suplencias, como se decidió en algún caso. Abajo las escalas. Ah, eso sí, el sueldo incluye baldear la vereda.

## Guerra de agua

La ciudad de Buenos Aires consume 500 litros de agua por habitante y por día, el doble del promedio mundial. Una manguera gasta 50 litros en 10 minutos y por eso las veredas no pueden baldearse martes y jueves ni entre las 9 am y las 10 pm. Los días permitidos, debe usarse *«balde o manguera con dispositivo de corte automático de agua a fin de evitar su derroche, o no mantenga el aseo»* a riesgo de que el consorcio sea sancionado con hasta \$3.000 de multa. En el año 2011, el titular del Sindicato de Encargados informó haber entregado *«casi 40.000 pistolas para que los consorcios no gasten en 8 o 9 pesos que sale una pistola reculadora de agua»*. Ehhh, bueno, hubo inflación.

## Don Ramón, ¿Me cambia el cuerito?

El encargado solo puede hacer tareas extras en sus horarios de descanso. Es cierto que tiene derecho a hacer una pausa de cuatro horas si labura mañana y tarde, lo establece el estatuto. Pero sí tiene que estar disponible y ser diligente con la limpieza pero es muy difícil probar, igual, que el encargado incumple y despedirlo con causa, tiene que ser un caso grave, con testigos que lo hayan pescado robando, por ejemplo.

Un consorcio decidió despedir al encargado del edificio por no limpiar ni sacar la basura. En desacuerdo, el encargado inició juicio al consorcio. Si bien hubo más de cinco testigos, para los jueces no hubo prueba del incumplimiento. Y aparte el despido no era una sanción proporcionada, el empleador obró apresuradamente, sin acta de constatación notarial, y las sanciones anteriores eran lejanas en el tiempo, etc. Al final tuvieron que indemnizar al trabajador.

Por esto, muchos consorcios prefieren, si votan cambiar de encargado, el despido con causa y a otra cosa. Otros se encariñan y lo defienden, la interna vecina tiene mucho que ver con los tejes y manejes que haga el encargado, alianzas y apoyos.

## El encargado tiene secreto profesional

El encargado, según normativa, deberá observar el correcto aseo e higiene personal durante la jornada laboral como asimismo de la vestimenta, que debe proveerle el consorcio. Y no está obligado a recibir notificaciones judiciales o cartas, a no ser que lo autoricen expresamente...

¿Qué pasa con lo que le cuentan? El encargado no puede chismotear lo que le cuenten o se entere con motivo de su trabajo. Los horarios de los vecinos, con quien anda la del 5ºA, el viaje que hizo el del fondo son, por ley de confidencialidad inherente a su función, confidenciales.

## Las macanas del encargado

Atenti porque los ilícitos que haga el encargado, en razón de sus funciones, son responsabilidad del consorcio. En un caso, la cámara civil ordenó al consorcio resarcir a una chica (a su familia) porque el encargado había abusado de ella.

Es decir, el consorcio es solidariamente responsable. Esto no solo se aplica para casos tan graves sino también más leves, como puede ser si el encargado choca un auto en el garage o temas así.

## Cómo se negocia su convenio colectivo

El convenio colectivo de los encargados es de los pocos que no negocia la patronal, quien le paga, sino un tercero, que es la representación de los administradores.

La profesión de los administradores pasa a regularse, ahora, por un nuevo consejo de la propiedad horizontal, donde tendrán representantes los propios administradores.

Como se destaca en el editorial de La Nación, *“como ocurre cada año, el poderoso Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (Suterh) define esos incrementos sin tener en cuenta la opinión de quienes deben pagarlos: los consorcistas, que son los verdaderos empleadores. En cambio, discuten las mejoras salariales con los administradores, que no son más que otros empleados del consorcio”*.

Ahora la Federación de Consorcistas de Argentina (FEDECO) advirtió que el encargado lograría un aumento de 80% en dos años y por eso el aumento de la morosidad por la suba de las expensas; además prentará un amparo para excluir a las cámaras de administradores de las negociaciones salariales por entender que “no defienden a los copropietarios”.

“Los aumentos salariales los pagamos los copropietarios. Por eso queremos que en la paritaria intervengan las asociaciones que realmente representan”, evaluó y puntualizó que “primero se presentará un amparo en el Ministerio de Trabajo y luego se hará en la Justicia”. En ese sentido,

criticó: “Los administradores no defienden a los copropietarios, se defienden a ellos mismos”. “Hay 500.000 morosos en la Ciudad”, alertó y evaluó que “el tema de las expensas es grave y no se le ve una solución próxima”.

Abajo podés leer la ley con este nuevo consejo regulador.

## Deberes de los administradores de consorcio

La nueva ley agrega que el administrador debe depositar los fondos del consorcio en una cuenta bancaria a nombre del Consorcio de Propietarios, salvo disposición contraria de la Asamblea de propietarios.

En caso de juicios con sentencia favorable al Consorcio de Propietarios, el administrador depositar en la cuenta bancaria del Consorcio los montos totales percibidos dentro de los dos (2) días hábiles desde su recepción.

Además, debe someter su gestión de administración de consorcio cuando la Asamblea respectiva lo disponga, a auditoría contable realizada por Profesional de Ciencias Económicas y/o a auditoría legal a cargo de un Profesional del Derecho.

Seguir leyendo, la **página siguiente**, personal de vigilancia que trabaja en el edificio no es encargado, **acá**.

*Es ser líder de tu vida*