

Al Sr. Presidente de la Legislatura, Cdr. Diego Santilli

1820-P-209

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º.- Modifíquese el Artículo 10. De las liquidaciones de expensas de la Ley 941, el que quedará redactado de la siguiente manera:



Artículo 10.- De las liquidaciones de expensas: Las liquidaciones de expensas contendrán:

- a. Datos del administrador (nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., N° de inscripción en el Registro).
- b. Datos del consorcio, con el N° de C.U.I.T. y Clave de Identificación en el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal.
- c. Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior y el activo o pasivo total.
- d. Nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, N° de C.U.I.L., sueldo básico, horas extras detalladas, período al que corresponde el pago, detalles de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio.
- e. Detalle de los pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas, indicando nombre de la empresa, dirección, N° de C.U.I.T. o C.U.I.L., N° de matrícula, trabajo realizado, elementos provistos, importe total y en su caso, cantidad de cuotas y número de cuota que se abona.
- f. Detalle de pagos por seguros, indicando nombre de la compañía, número de póliza, tipo de seguro, elementos asegurados, fechas de vencimiento de la póliza y número de la cuota que se abona.
- g. El recibo del administrador por el cobro de sus honorarios, detallando N° de C.U.I.T., número de inscripción en el Registro de Administradores, consignando su situación fiscal, importe total y período al que corresponde.
- h. En caso que existieran juicios por cobro de expensas o por otras causas en los que el Consorcio sea parte, se indicará en la liquidación mensual todos los datos del mismo (número de juzgado interviniente y expediente, carátula, objeto y estado) y capital reclamado.
- i. Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior.
- j. Indicar en forma separada y diferenciada los importes que correspondan a expensas ordinarias y extraordinarias. **(Incorporado por el Art. 6º de la Ley Nº 5.983, BOCBA Nº 5415 del 17/07/2018). Se entiende por "Expensas ordinarias" todos aquellos gastos administrativos, de funcionamiento y de conservación de cosas o espacios comunes para preservar el buen funcionamiento del inmueble. Se entiende por "Expensas extraordinarias" aquellas decididas en la Asamblea que representen una inversión, arreglo extraordinario o mejora en las condiciones del inmueble, así como el reemplazo de materiales o elementos que integran el patrimonio del consorcio**
- k. Incluir un texto claro y visible en el que se indique un sitio en la plataforma web oficial y un teléfono de contacto para quejas o reclamos. **(Incorporado por el Art. 6º de la Ley Nº 5.983, BOCBA Nº 5415 del 17/07/2018)**

Art. 2.- Comuníquese, etc.

Fundamentos

Este proyecto se fundamenta en la necesidad de proteger los derechos de los inquilinos de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, a los fines de corregir las inequidades inherentes a la locación destinadas a vivienda, y con el claro objetivo de abordar la problemática que ello implica para la ciudad. En el contexto habitacional de Buenos Aires hay que tener en cuenta algunos factores, como los precios elevados de las propiedades en relación al sueldo promedio y la nula capacidad de ahorro de la mayor parte de la población. Como resultado de ello, hubo un crecimiento en la demanda de locaciones que, sumado a la falta de oferta existente en la Ciudad de Buenos Aires, propiciaron el abuso no sólo en los montos exigidos por los propietarios e inmobiliarias sino también en las condiciones contractuales que regirán el alquiler; y, ante esta escenarío, una de las opciones más asequibles a la hora de emanciparse y abandonar el hogar familiar es el alquiler de un inmueble. Sin embargo, una vez cumplidos los requisitos para poder ingresar a un inmueble por alquiler, que son sumamente costoso, el inquilino padece la no discriminación entre expensas ordinarias y extraordinarias por parte de los administradores de consorcio; inclusive las expensas extraordinarias son liquidadas como expensas ordinarias. Manifestando una situación abusiva hacia el locatario. Quedan entendidas a cargo del locatario las expensas ordinarias que hacen al uso y goce de los espacios indivisos y comunes. En la práctica las condiciones relacionadas con la legitimidad en el pago de este tipo de erogaciones se plasman en el contrato de locación que suscriben las partes. El locatario no debe hacerse cargo del pago de las expensas que se generan por cuestiones extraordinarias según lo previsto en nuestro ordenamiento jurídico, debido a que ello redundaría en un enriquecimiento sin causa por parte del propietario. La diferenciación entre gastos ordinarios y extraordinarios muchas veces genera desconcierto tanto para el administrador a la hora de confeccionar la liquidación de expensas, como para el propietario e inquilino, originando conflicto de intereses entre las partes. Que el hecho de plasmar en la liquidación de las expensas información clara y precisamente detallada, su correcto encuadre, y la posibilidad del pago diferenciado y autónomo según su categorización de ordinario y extraordinario, deben ser pilares en el accionar de los administradores de consorcios y un derecho al cual todo locatario merece poder acceder, lo cual torna imperioso la necesidad de adicionar dicho recaudo a los ya vigentes. Cabe acentuar que en la ciudad de Buenos Aires, los inquilinos representan un alto porcentaje de la población, lo cual pone al descubierto la dimensión del problema que mencionamos.

El pago de expensas concierne especialmente al propietario, sin embargo cuando éstos alquilan su unidad suelen acarrear esa obligación a los locatarios. Lo que es totalmente permitido en base a la libertad contractual. Pero en este caso hay que diferenciar de qué clase de expensas se trata. Recapacítense que en su enorme mayoría, los inquilinos son trabajadores y, obviamente, ganan un sueldo fijo. Por esto, la ley debiera avalar que el precio de la locación sea determinado y no variable. Es una razón de esencial justicia. Lamentablemente, **no existe una norma jurídica que instituya con precisión cuáles gastos son ordinarios y cuáles extraordinarios, pero eso no impide que puedan identificarse de acuerdo a su naturaleza y contexto. Esto ha generado numerosísimos inconvenientes y no menos contrariedades judiciales al ser involucradas las expensas "comunes" con las "ordinarias" y a discriminarse expensas "extraordinarias" como expensas "ordinarias". Este acumulado de errores contraría la noción de expensa como gasto, convirtiéndolo en una suerte de ficción. Dicho de otro modo, su naturaleza no puede alterarse según lo decida el administrador o una asamblea. Hay que precisar cuáles son las expensas ordinarias y extraordinarias. Su diferenciación no puede quedar al criterio del administrador, que la mayoría de las veces, es injusto para el inquilino; teniendo que soportar gastos significativos en un edificio que se encuentra temporalmente.** El estado y sus instituciones debieran intervenir y señalar la persistente inequidad que son sometidos los locatarios en el tema expensas, y proceder en consecuencia. Cotidianamente se observan en considerables liquidaciones mensuales elevados gastos irreflexivos y resueltos al sólo arbitrio de la administración del consorcio. Un fundamental sentido de justicia indica que quien se obliga contractualmente, debe saber cabalmente qué se compromete a pagar. Pero, **en la práctica habitual, un concepto simple como gastos del consorcio, se halla envuelto en una vaguedad jurídica, de modo que el inquilino nunca sabe puntualmente a qué tipo de gastos se refiere la cláusula del contrato de locación que lo obliga a pagar "expensas". Incluso aun cuando se obliga solo a pagar expensas ordinarias, no existe un criterio claro de precisión, por lo cual se terminan liquidando la mayoría de los gastos extraordinarios como ordinarios.**

Los gastos de un consorcio son de dos clases: gastos ordinarios y extraordinarios. Los ordinarios son los habituales y previstos de antemano, como ser mantenimiento de ascensores y bombas, limpieza de tanques, desinsectación y desinfección, los derivados de las obligaciones de pago de la seguridad social, sueldo del Encargado, honorarios de la administración, servicios varios que se pagan periódicamente, etc. Son gastos que se prevén periódicamente. Este tipo de gastos abarca la frase "expensas ordinarias".

Los gastos extraordinarios son los imprevistos o inesperados. A este tipo de erogaciones se refiere la frase "expensas extraordinarias", y alcanza rubros como roturas de partes del edificio, desperfecto de instalaciones, multas aplicadas por los organismos estatales, gastos fuera de lo común decididos por las asambleas, innovaciones exigidas por la empresa que brinda suministro de gas, etc. Por otro lado, las expensas de carácter extraordinario nacen ante la necesidad del consorcio de enfrentar gastos que están más allá de lo habitual. Pueden fundarse en base a un imprevisto de carácter no urgente; para reponer el Fondo de Reserva como derivación de haber tenido que recurrir a él para paliar un inconveniente de carácter urgente; o de acuerdo a una acción planificada como renovar matafuegos o ascensores. Todo esto porque estas expensas importan "mejoras" que quedan incorporadas al inmueble, y enriquecen el valor del inmueble del propietario. Los inquilinos no deben hacerse cargo de los gastos extraordinarios como el fondo de Reserva ya que son fondos de capitalización exclusivos de los copropietarios. No debe hacerse cargo de las deudas que se generen al consorcio por ser responsabilidad exclusiva del consorcio.

No corresponde al inquilino el pago de expensas que importen mejoras y por tanto incremento del valor del inmueble. Sí en cambio le corresponden los de mantenimiento y conservación. Es necesario legislar de manera urgente sobre este problema, porque son graves los abusos que sufren los inquilinos cotidianamente. Para proporcionar equidad a los inquilinos respecto a los gastos de expensas que deben pagar, es necesario que estén correctamente discriminados en la liquidación de expensas en ordinarios y extraordinarios, a efectos de no pagar los gastos que le corresponden a su locador. A través de este proyecto, se pretende concretar criterios objetivos para establecer con precisión que gastos corresponden a expensas ordinarias y que gastos corresponden a expensas extraordinarias. Contar con información clara y precisa en las liquidaciones de expensas es clave para la transparencia de la gestión de las administraciones de consorcio, y deviene en una instrumento eficaz para propender a la equidad de las partes y evitar abusos de cualquier tipo, que por desconocimiento y/o falta de información puedan generarse. La aludida distinción deviene necesaria a los fines de evitar conflictos entre las partes y fundamentalmente para evitar arbitrariedades y abusos que redundan en perjuicios de la parte más vulnerable de la relación jurídica.

Firma
Fiorenza Presta
38275462

Asoc. Civ. INQUILINOS AGRUPADOS

DON BOSCO 3716, CABA

11 2682 - 0732

