

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**  
**12-4-07**

*En la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon, a los doce días del mes de abril de dos mil siete, reunidos en el recinto de sesiones del Honorable Concejo Deliberante, y siendo las 11:43, dice el*

**Sr. Presidente:** Esta en uso de la palabra el señor Miguel Angel Fernández.

**Sr. Fernández:** Buenos días, mi nombre es Miguel Fernández y presido APROPHMAR, la Asociación de Propietarios de Propiedad Horizontal de Mar del Plata quien agradece muy especialmente al Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Mar del Plata el habernos cedido hoy, esta banca abierta para exponer ante ustedes los problemas a los que nos vemos enfrentados los propietarios que siendo los sostenedores del sistema, no tenemos voz ni voto para cuestionar acciones que nos involucran. En primer lugar, aunque no sea políticamente correcto como se dice ahora, quiero señalar el desinterés que mostramos los propietarios para concurrir a las asambleas, verificar los gastos que figuran en la liquidación de expensas, nombrar a gente interesada por los problemas del consorcio en los consejos de administración, no ser solidario con el propietario que tiene problemas y dejarlo solo, sin tener en cuenta que mañana ese puede ser nuestro problema. Si queremos que las cosas cambien, tenemos que cambiar nosotros accionando colectivamente. Ustedes saben que la Ley de Propiedad Horizontal 13.512 data del año 1948, que se han presentado varios proyectos para reformarla y que duermen plácidamente por los intereses en juego que quieren que las cosas sigan como están. APROPHMAR, ha presentado un proyecto susceptible de mejoras que anda boyando sabe Dios donde. En el mismo exponíamos la necesidad de que el Reglamento de Co-Propiedad que presenta el constructor-vendedor del edificio ante escribano para ser afectado como propiedad horizontal, se respetaran los artículos que resguardan su patrimonio pero una vez vendidas más de la mitad de las unidades automáticamente entrarán en vigencia las que resguardan los intereses de los nuevos propietarios. He aquí que la Ley 19.724 de Prehorizontalidad en su art. N° 28 dice "Aplicación provisoria del reglamento de propiedad horizontal": Mientras no se constituya definitivamente el consorcio se aplicarán en cuanto sean compatibles las disposiciones del proyecto de reglamento de co-propiedad y administrativo previsto en el art. 3° inc. E). Como todos sabemos ese reglamento provisoria pasa a ser más sagrado que la Biblia y el Corán juntos y prácticamente es inamovible, con disposiciones sobre porcentuales que en la práctica nos coartan cualquier posibilidad de accionar. No voy a extenderme sobre la liquidación de expensas que a todos nos cuesta entenderlas porque en la mayoría de los casos los rubros no son explícitamente claros. A nuestro entender la Cámara de Administradores podría proponer un modelo de expensas a las administraciones, que no diera lugar a duda sobre lo allí expuesto. Esa misma Ley, la Ley 19.724, en su art. 25 dice que "Terminada la construcción, el propietario-constructor convocará a los adquirentes de esas unidades a una asamblea dentro de los treinta días de concluida aquella a fin de designar administrador provisoria, el que será elegido por simple mayoría acorde a los porcentuales de los presentes" y en su artículo 29 dice "que si se hubiesen enajenado unidades cuyos porcentuales representen el 50%, el administrador podrá ser removido por mayoría, conforme a dichos porcentuales". En la práctica por desconocimiento en la mayoría de los hechos heredamos el administrador y ya que estamos el encargado. El administrador es solo un mandante que puede ser removido por simple mayoría de los presentes en la asamblea en tanto haya cumplido su mandato. Proponemos incorporar como un artículo más de la Ley 13.512 lo que sería una acción directa, esto es que, cada uno de los propietarios podrá iniciar acciones contra el administrador o cualquier otra cuestión consorcial independientemente de reunir o no el quórum necesario para la cuestión a tratar en asamblea y que también figura en el reglamento de co-propiedad. En tal caso la situación del administrador quedará supeditada a las resultados de la acción intentada y podrá ser pasible de la remoción con más los daños y perjuicios que pudieran corresponderle en caso de una resolución judicial desfavorable. El encargado no debe ser nombrado por el administrador como lo establece la Ley 13.512 y sí por una asamblea. Los propietarios debemos ser convocados a la mesa de los Convenios Colectivos de Trabajo y no como ahora lo hacen asociaciones de

administradores que como el dinero no sale de sus bolsillos alegremente aceptan lo que les propone el SUTERYH, a tal punto que desde el fin de la convertibilidad hasta ahora han tenido un aumento del 187% sin contar los costos habidos en vivienda, luz, gas, agua, impuestos estudios, cuota sindical y social etc. que les son proveídos gratuitamente por los propietarios y los demás trabajadores debemos cubrirlos con nuestro sueldo. ¿Qué otro trabajador del país con esa tarea redondea prácticamente un sueldo de \$ 4.000.= sin contar los "kioscos" que atiende en sus horas reglamentarias de trabajo? Tenemos que tener en cuenta, aquí en Mar del Plata, que hay un porcentaje enorme de jubilados que hacen maravillas para poder pagar sus expensas. Creo que eso tiene que terminar, creo que tiene que haber una equidad proporcional a su desempeño en las tareas que se le plantean. Proponemos en adelante nuevas reglas equitativas proporcionales a su desempeño o ir pensando en contratar empresas de mantenimiento y alquilar la vivienda del encargado para compensar gastos. Proponemos que los consorcios de propietarios se adhieran a APROPHMAR con una cuota de \$ 1 o \$ 2, por unidad para obtener con ello todo aquel asesoramiento necesario para resolver sus problemas consorciales y una auditoria anual gratuita. Proponemos a los partidos políticos aquí representados que colaboren con nosotros los propietarios en la tarea de reformar la Ley 13.512 que contemple nuestros intereses por ser justicia. Muchísimas gracias por vuestra atención, hubiéramos querido ser más explícitos pero el tiempo que se nos ha otorgado nos obligó a ser muy concisos. Muchas gracias por su atención.

**Sr. Presidente:** Gracias, señor Fernández. Lo que usted ha dicho será desgrabado y girado a las Comisiones correspondientes.

*-Es la hora 11:43*