

Inicio > Ley 12.981 Estatuto de Encargados de Casa de Renta y Propiedad Horizontal

# Ley 12.981 Estatuto de Encargados de Casa de Renta y Propiedad Horizontal

---

Artículo 1º.- Los empleados y obreros ocupados por cualquier persona o empresa, en edificios destinados a producir renta, cualquiera fuere el carácter jurídico del empleador, quedan comprendidos en las disposiciones de la presente ley. También declárese comprendido al personal que desempeña iguales tareas en las fincas sometidas a un régimen de propiedad conforme a las disposiciones de la ley 13.512 de propiedad horizontal.

## Definición

Artículo 2º.- Toda persona que trabaja en un inmueble, desempeñando en forma habitual y exclusiva, por cuenta del propietario y usufructuario, las tareas de cuidado, vigilancia y demás servicios accesorios del mismo, cualquiera fuera la forma de su retribución, será considerada, a los efectos de esta ley, encargado de casas de renta. Los ayudantes de encargados de casas de renta, ascensoristas y peones que presten servicios en forma permanente, quedan asimilados a los encargados a los fines de esta ley. Aquellas personas que poseyendo libreta otorgada a su nombre, no trabajen exclusivamente para un empleador en inmuebles que reditúen más de \$ 1.000 mensuales, serán consideradas asimismo encargados de casa de renta, cuando sean complementados en sus tareas por familiares que habiten en la misma.

## Beneficios

Artículo 3º.- El personal comprendido en esta presente ley gozará de los siguientes beneficios:

- a) Un descanso no inferior a doce (12) horas consecutivas entre el cese de una jornada y el comienzo de la siguiente, el que será acordado en las horas convenidas por las partes, teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble, su ubicación y modalidades de la prestación del servicio. Cuando el cese de la jornada fuera anterior a la hora 21, el descanso será sin perjuicio de la atención de los servicios centrales, los que deberán ser adecuadamente prestados en la extensión fijada por el empleador. El descanso nocturno sólo podrá ser interrumpido en casos de urgencia.
- b) Un descanso intermedio de cuatro (4) horas corridas para aquellos trabajadores que realicen tareas en horas de la mañana y de la tarde, cuyo comienzo será fijado por el empleador.
- c) Un descanso semanal de treinta y cinco (35) horas desde la hora 13 del día sábado hasta la hora 24 del domingo sin disminución de las retribuciones.
- d) Un período mínimo y continuado de descanso anual remunerado por siguientes plazos: - Doce (12) días hábiles cuando la antigüedad en el empleo no exceda de cinco (5) años. - Veinte (20) días hábiles cuando la antigüedad sea mayor de cinco (5) años y no exceda de

diez (10). - Veinticuatro (24) días hábiles cuando la antigüedad sea mayor de diez (10) años y no exceda de veinte (20). - Veintiocho (28) días hábiles cuando la antigüedad exceda de veinte (20) años. Cuando el período vacacional fuera de veinte (20) días o más, el trabajador podrá solicitar el fraccionamiento del mismo en dos (2) lapsos. El empleador deberá otorgar las vacaciones de cada año dentro del período comprendido entre el 1ro. de octubre y el 30 de abril del año siguiente. En caso de fraccionamiento, uno de los lapsos podrá otorgarse fuera del plazo previsto precedentemente, a solicitud del trabajador. Queda reservado al empleador fijar la fecha de iniciación de las vacaciones, la que deberá ser comunicada al trabajador con una anticipación no menor de treinta (30) días. Será de aplicación supletoria en cuanto no se oponga a las disposiciones anteriores lo establecido en el título V del régimen de contrato de trabajo, aprobado por ley 20.744. Durante el descanso semanal y en el período de vacaciones, las funciones de encargado y del personal asimilado podrán ser desempeñadas por un suplente, cuya retribución estará a cargo del empleador. Queda prohibido el desempeño de la suplencia por la esposa e hijos del titular o por otra persona comprendida en los beneficios de esta ley, que desempeñe funciones permanentes aun cuando fuera en otro inmueble y con otro empleador. e) Indemnizaciones en caso de accidentes de acuerdo con las leyes que rigen la materia.

### Obligaciones

Artículo 4º.- Será obligación de los empleados y obreros respetar al empleador, obedecer sus órdenes, cuidar las cosas confiadas a su custodia, efectuar sus tareas con diligencia y honestidad, avisarle de todo impedimento para realizarlas siendo responsable de todo daño que causare por dolo o culpa grave. En caso de enfermedad deberá permitir la verificación médica dispuesta por el empleador. Dará aviso al mismo con 30 días de anticipación cuando decida rescindir el contrato.

### Causa de cesantía

Art. 5º - Las únicas causas de cesantía del personal son las siguientes:

- a) Condena judicial por delitos de acción pública y por delitos de acción privada contra el empleador o sus inquilinos, salvo los cometidos con motivo de actividad gremial. Cuando hubiere auto de prisión preventiva por delito cometido en la propiedad, el empleador tendrá derecho a suspender al empleado u obrero. Si recayere absolución o sobreseimiento se le repondrá en el cargo. En este último caso, si el proceso hubiere sido promovido por denuncia o querrela del empleador, el empleado obrero tendrá derecho a la remuneración que dejó de percibir;
- b) Abandono del servicio; inasistencias o desobediencias reiteradas e injustificadas de sus deberes y a las órdenes que reciba en el desempeño de sus tareas;  
A los efectos de la reiteración solamente se tomarán en cuenta los hechos ocurridos en los últimos seis meses;
- c) Enfermedad contagiosa crónica que constituya un peligro para los inquilinos de la casa, previo pago de las indemnizaciones correspondientes de acuerdo a lo establecido en el artículo 10;
- d) Daños causados en los intereses del principal por dolo o culpa grave del empleado o incumplimiento reiterado de las demás obligaciones establecidas en el artículo 4º de esta ley. Será nula y sin ningún valor la renuncia al trabajo del empleado u obrero que no fuere formulada personalmente por éste ante la autoridad de aplicación.

### Estabilidad

Artículo 6º - Los empleados y obreros de casas de renta tienen derecho a la estabilidad en el empleo, siempre que tengan una antigüedad mayor de sesenta (60) días en el mismo. En el caso de fallecimiento del propietario, o venta del edificio, quedarán a cargo de los herederos, o del comprador en su caso, las obligaciones de titular. Si el empleador

demoliese la propiedad o le fuese expropiada, o mismo que si prescindiese de los servicios del empleado u obrero, sin las causas determinadas en el artículo 5º, deberá abonar, en concepto de indemnización, lo siguiente: Tres meses de sueldo en concepto de preaviso, en las condiciones determinadas en la ley 11.729, el que deberá comunicarse por telegrama colacionado; Un mes de sueldo por cada año o fracción de antigüedad en el empleo.

#### Remuneraciones

Artículo 7º - El sueldo del personal será fijado por el Instituto Nacional de las Remuneraciones, creado por la ley 12.921. (Esta ley fue sustituida por la ley 16.459 que creó el Consejo Nacional del Salario Vital Mínimo y Móvil). Mientras no fueren establecidas las retribuciones por el Instituto referido, fijase los siguientes sueldos mínimos: (Las remuneraciones de esta planilla corresponden al convenio original)

a) Renta mensual de la finca de \$ 1.000 a \$ 1.250 m/n.: \$

Edificios con servicios centrales 240.-

Edificios sin servicios centrales 225.-

Si excede de \$ 1.250 y hasta \$ 1.500 m/n.:

Edificios con servicios centrales 250.-

Edificios sin servicios centrales 235.-

Si fuere superior a \$ 1.500 m/n.:

Edificios con servicios centrales 300.-

Edificios sin servicios centrales 285.-

b) Serenos, peones de limpieza y ascensoristas 300.-

c) Suplentes: \$ 15 diarios, \$ 350 mensuales. Estos trabajadores, cuando se dediquen exclusivamente a realizar suplencias, tendrán derecho a todos los beneficios que acuerda esta ley. Cuando realicen sus tareas por cuenta de varios empleadores, los derechos que les correspondan serán satisfechos en forma proporcional a cada uno de ellos.

d) En los edificios cuya renta fuere inferior a \$ 1.000 mensuales, el empleador podrá optar por un cuidador cuya remuneración será la siguiente:

Casa cuya renta no exceda de \$ 500:

Con servicios centrales 60.-

Sin servicios centrales 60.-

Cuando la renta sea mayor de \$ 500 y no exceda de \$ 1.000:

Con servicios centrales 120.-

Sin servicios centrales 100.-

Si en el edificio, cuya renta no fuere mayor de \$ 1.000, hubiere un encargado que se desempeñare en forma exclusiva para el empleador, el trabajador tendrá derecho al sueldo mínimo que establece la escala de salarios del inciso a), no pudiendo en ningún caso modificarse en perjuicio del empleado u obrero la relación de trabajo ni las condiciones existentes a la sanción de esta ley, cuando les fueren más beneficiosas. Se entiende por servicios centrales a las instalaciones productoras de calefacción, agua caliente, refrigeración, incineradores de residuos y otros no enumerados en esta ley, sea su funcionamiento o control atendido directamente por el personal o automático. En las casas cuya renta exceda de \$ 4.000 mensuales deberá colaborar en las funciones del encargado, uno o más ayudantes, proporción que determinará la Comisión Paritaria, creada por el artículo 19º de esta ley, atendiendo a las características del inmueble. No podrán disminuirse por ningún concepto las remuneraciones que perciban los empleados y obreros a la fecha de la sanción de esta ley, cuando ellas fueren superiores a las fijadas en la misma. Las retribuciones establecidas tendrán un plazo de vigencia de un año, vencido el cual la Comisión Paritaria instituida por el artículo 19º, procederá a su revisión. Las retribuciones que fije la Comisión Paritaria tendrán fuerza obligatoria para empleados y empleadores. En los supuestos a que hace referencia el último párrafo del artículo 1º, para las fincas que no

produjeran renta actual, los organismos técnicos de la administración nacional determinarán su posible renta, al solo efecto de fijar las remuneraciones del personal comprendido en las disposiciones de esta ley.top

Artículo 8º.- El encargado de esta casa de renta o personal asimilado tendrá derecho a un aumento de su sueldo cada tres años de \$ 20 mensuales, el que se aplicará tomando en consideración la fecha en que el empleado comenzó a prestar servicios y hasta un máximo de cinco trienios.

#### Accidentes o enfermedades

Artículo 9º.- En caso de accidente o enfermedad inculpable, que le impida al empleado u obrero cumplir con sus obligaciones, tendrá derecho a que se le abone la retribución íntegra hasta tres meses, a partir de la interrupción de sus tareas, si tiene una antigüedad en el servicio menor de cinco años, y hasta seis meses, si la antigüedad es mayor, durante los cuales podrá seguir ocupando las habitaciones que le tuvieron asignadas, salvo que padecieran de enfermedad infecto - contagiosa, en cuyo caso percibirán el equivalente en dinero o podrán ser alojados en otro sitio a cargo del empleador. Si el titular no retomase sus funciones dentro del término de un año, después de transcurridos los plazos de tres a seis meses, según fuere su antigüedad, términos durante los cuales el empleador tiene obligación de conservarle el empleo, el suplente será confirmado como efectivo, con los derechos y obligaciones de tal, computándose su antigüedad desde el ingreso al mismo. La indemnización por accidentes o enfermedad que establece el primer apartado de este artículo no regirá para los casos previstos de la ley de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, cuando por esta última corresponda al empleado una indemnización mayor.

#### Indemnizaciones

Artículo 10º.- La indemnización que corresponda al personal no estará sujeta a moratoria ni a embargo, ni a descuento de ninguna naturaleza. Estas indemnizaciones gozarán del privilegio establecido en el artículo 129º de la ley de quiebras. (Esta ley fue sustituida por la 19.551, art. 256º).

#### Fallecimiento

Artículo 11º.- En caso de muerte del empleado el cónyuge, los descendientes y ascendientes en el orden y proporción que establece el Código Civil, tendrán derecho a la indemnización por antigüedad en el servicio análoga a la prevista en el art. 157º, inc. 8º del Código de Comercio, limitándose para los descendientes a los menores de 22 años, y sin término de edad cuando estén incapacitados para el trabajo. A falta de estos parientes, serán beneficiarios de la indemnización los hermanos, si al fallecer el empleado vivían bajo su amparo y dentro de los límites fijados para los descendientes.

Artículo 12º.- Se deducirá del monto de la indemnización lo que el o los beneficiarios reciban de cajas o sociedades de seguro por actos o contrato de previsión realizados por el principal.

#### Obligación del empleador

Artículo 13º.- El personal que trabaje exclusivamente para un empleador, ya sea como encargado, ayudante o cuidador, tendrá derecho a gozar del uso de habitación higiénica y adecuada y recibir los útiles de trabajo necesarios para el desempeño de las tareas a su cargo. En los edificios de renta en que se haya construido vivienda para el personal referido, no podrá alternarse el destino originario de la misma en perjuicio del trabajador. Si fuere imposible dar cumplimiento a la primera cláusula del presente artículo, el trabajador tendrá derecho a un complemento del sueldo de \$ 60 mensuales.

#### Libreta de trabajo

Artículo 14º.- Todas las personas comprendidas en el artículo 2º de esta ley deberán munirse de una libreta de trabajo con las características que determinará la reglamentación respectiva, que le será expedida gratuitamente por el Registro Nacional de Colocaciones de la Secretaría de Trabajo y Previsión (hoy Ministerio de Trabajo).

Artículo 15º.- Para obtener dicha libreta, el interesado presentará en la oficina encargada de su expedición los siguientes documentos:

- a) Certificado de buena salud;
- b) Certificado de buena conducta expedido por la autoridad policial respectiva;
- c) Documentos de identidad personales;
- d) Certificado de trabajo expedido por el empleador. En caso de exposición, la autoridad de oficio podrá proceder a la verificación correspondiente, sin perjuicio de la aplicación a los empleadores de las sanciones previstas en esta ley.

Los documentos a que se refieren los incisos a) y b) deberán ser renovados cada dos años por el interesado. Esta renovación no será exigida cuando el trabajador siga bajo las órdenes de un mismo empleador.

Artículo 16º.- El Registro Nacional de Colocaciones no podrá efectuar ninguna colocación de esta clase de trabajadores sin la previa presentación de la libreta de trabajo por parte del interesado, según lo previsto por el artículo anterior. Es obligación del principal exigir a su empleado la presentación de la libreta de trabajo dentro de un plazo mínimo de tres meses a partir de la fecha de sanción de esta ley. En cada caso deberá comunicarse al Registro Nacional de Colocaciones el número de libreta, nombre y domicilio del trabajador y nombre del empleador, así como las demás condiciones convenidas para la prestación de los servicios.

Artículo 17º.- El Registro Nacional de Colocaciones, bajo clasificación adecuada, reservará las informaciones que se mencionan en el artículo anterior, con fines de estadística y como elemento de prueba en caso de reclamos judiciales o extrajudiciales.

Artículo 18º.- Además de las anotaciones a que refieren los artículos anteriores el empleador deberá anotar en la libreta de trabajo las constancias siguientes:

- a) Fecha de ingreso del trabajador y retribución estipulada;
- b) Constancia mensual de haberse efectuado el pago del salario convenido;
- c) Época en que se le acordó el descanso anual a que se refiere el inc. c) del artículo 3º,
- d) Si el trabajador lo solicitare, constancia del tiempo que lo tuvo a su servicio.

Queda terminantemente prohibido al empleador asentar recomendaciones personales sobre el comportamiento de empleado.

#### Comisión paritaria

Artículo 19º.- Institúyese una comisión paritaria central compuesta por dos delegados patronales, que actuarán por las organizaciones numéricamente más representativas de los mismos. Esta comisión será presidida por un funcionario del Ministerio de Trabajo y tendrá funciones conciliatorias y de arbitraje voluntario en los conflictos que se planteen entre las partes, sin perjuicio de otras facultades que expresamente se le acuerden a esta ley. En las delegaciones regionales del citado Ministerio designadas al efectuado podrán asimismo integrarse subcomisiones paritarias, cuyas facultades se limitarán a las funciones conciliatorias y de arbitraje que esta ley confiere a la paritaria central. Los laudos dictados por las subcomisiones serán elevados en todos los casos a la Comisión Paritaria Central, que deberá expedirse dentro del plazo de sesenta días de haberse sometido el problema a su consideración, entendiéndose que si así no le hiciere quedará homologada la medida adoptada por la subcomisión.

#### Orden público

Artículo 20º.- Las disposiciones de esta ley son de orden público y será nula y sin valor toda

convención de partes que altere, modifique o anule los derechos y obligaciones determinados en las mismas.

### Sanciones

Artículo 21°.- Las infracciones a las disposiciones de esta ley y su decreto reglamentario que no merezcan una sanción especial, serán penadas con multa de \$ 50 por cada empleado u obrero, duplicándose en caso de reincidencia, sin que esta multa afecte el derecho del personal para deducir las acciones judiciales pertinentes. Cuando el empleado u obrero no denunciare dentro de los quince días hábiles de vencido el término anual, por ante la autoridad de aplicación, que no le han sido otorgadas las vacaciones, sufrirá la misma penalidad que el empleador. Si el mismo no diese cumplimiento al preaviso establecido en el art. 4° , será penado con multa equivalente a un mes de sueldo, duplicándose en caso de reincidencia.

Artículo 22°.- En caso de despido por causales distintas a las enumeradas en art. 5° los empleadores se harán pasibles de una multa de \$ 500 a \$ 5.000 m/n, sin perjuicio de abonar a los despedidos la indemnización prevista en esta ley.

En los casos en que la legitimidad de la cesantía fuese cuestionada judicialmente, la aplicación de las sanciones precedentes se hará efectiva por el magistrado, cuando así corresponda, al dictar sentencia que ponga fin al litigio.

Artículo 23°.- El producto de las multas, que se apliquen por incumplimiento de la presente ley, ingresará a un fondo especial destinado a la construcción y sostenimiento de un policlínico para la atención del personal y sus familiares.

### Exclusión

Artículo 24°.- Quedan excluidos del régimen de esta ley los cuidadores de casas de renta, que sean inquilinos de la misma y siempre que el monto total de la locación no sea superior a \$ 1.000 m/n mensuales.

### Libro de órdenes

Artículo 25°.- En toda casa de renta deberá llevarse un libro sellado por la autoridad de aplicación, en el que se asentarán las órdenes impartidas por el empleador, para el mejor desempeño de las tareas del personal.

Artículo 26°.- Deróganse todas las disposiciones que se opongan a la presente.

Artículo 27°.- El Poder Ejecutivo dentro de los sesenta días de la promulgación de esta ley, constituirá la comisión paritaria y la reglamentará.

Artículo 28°.- Comuníquese