

## ***Ley 12.981 - Encargados de Casas de Renta y Propiedad Horizontal.***

Sancionada el 18 de abril de 1947 (Texto actualizado con las modificaciones dispuestas por las leyes 13263 y 14095)

Alcance de la ley Alcance de ley

Art. 1.- 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 declarase comprendido al personal que desempeña iguales tareas en las fincas sometidas a un régimen de propiedad conforme a las disposiciones de la ley 13512 (propiedad horizontal) (Art. 1: último párrafo, texto incorporado por Ley 14095, art. 1, B.O. 29/10/51).

Definición

Art. 2.- 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 considerado a los efectos de esta ley encargado de casa 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 \$ 1000 mensuales, serán considerados asimismo encargados de casa de renta, cuando sean complementados en sus tareas por familiares que habiten en la misma. (Art. 2: tercer apartado, texto incorporado por Ley 13263, art. 1, B.O. 29/09/48).

Beneficios

Art. 3.- El personal comprendido en esta 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 urgencias; 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 los 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 1. 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 número 20744 (contrato de trabajo). 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. (Texto según Ley 21239, art. 1, B.O. 02/01/76).

#### Obligaciones

Art. 4.- 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 al contrato.

#### Causas de cesantía

Art. 5.- 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 sometidos 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 recayese absolucíon o sobreseimiento se le repondrá en el cargo. En éste último caso, si el proceso hubiere sido promovido por denuncia o querrela del empleador, el empleado u obrero tendrá derecho a la remuneración que dejó de percibir; b) Abandono del servicio; insistencias o desobediencias reiteradas o injustificadas de sus deberes y a las órdenes que reciba en el desempeño de sus tareas. A los efectos de la reiteración solamente se tomaran en cuenta los hechos ocurridos en los últimos seis (6) 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 art. 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 art. 4. De esta ley. Será nula y sin ningún valor la renuncia al trabajo del empleado u obrero que no fuere formulada personalmente por este ante la autoridad de aplicación.

#### Estabilidad

Art. 6.- Los empleados y obreros de casas de renta tienen derecho a la estabilidad en el empleo, siempre que tengan una antigüedad mayor de 60 días en el mismo. En el caso de fallecimiento del propietario, o venta del edificio, quedaran a cargo de los herederos, o del comprador en su caso, las obligaciones del titular. Si el empleador demoliese la propiedad o le fuere expropiada, lo mismo que si prescindiese de los servicios del empleado u obrero, sin las causas determinadas en el art. 5, deberá abonar en concepto de indemnización, lo siguiente: tres (3) meses de sueldo en concepto de preaviso, en las condiciones determinadas en la ley 11729, el que deberá comunicarse por telegrama colacionado; un mes de sueldo por cada año o fracción de antigüedad en el empleo. Remuneraciones (\*) (\*) El Instituto Nacional de las remuneraciones que ordenaba crear la ley 12921 fue sustituido por el Consejo Nacional de salario vital mínimo y móvil creado por ley 16459. Las remuneraciones originales del art. 7. Fueron modificadas por convenios posteriores. Hasta el 31 de marzo de 1972 es la vigencia de la convención colectiva de trabajo (. 123/71 celebrada entre la federación Argentina de trabajadores de edificios de renta y horizontal, con domicilio en Sarmiento 2026 Cap. Fed., Y la cámara Argentina de la propiedad horizontal (Perú 590, 10. Piso Cap. Fed.). Con ámbito de aplicación en todo el país.

Art. 7.- El sueldo del personal será fijado por el Instituto Nacional de las remuneraciones, creado por la ley 12921. Mientras no fueren establecidas las retribuciones por el Instituto referido, fijase los siguientes sueldos mínimos: a) Renta mensual de la finca de \$ 1001 a \$ 1250 m/n: edificios con servicios centrales..... \$ 240 edificios sin servicios centrales..... \$ 225 si excede de \$ 1250 y hasta \$ 1500 m/n.: Edificios con servicios centrales.....\$ 250 edificios con servicios centrales..... \$ 235 si fuere superior a \$ 1500 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 \$ 1000 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 \$ 1000: con servicios

centrales.....\$ 120 sin servicios

centrales.....\$ 100 si en el edificio cuya renta no fuere mayor de \$ 1000

hubiere un encargado que se desempeñare en forma exclusiva para el empleador, el trabajador tendrá derecho al suelo 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 \$ 4000 mensuales deberá colaborar en las funciones del encargado, uno o mas ayudantes, proporción que determinara la Comisión paritaria, creada por el art. 19 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 art. 19, 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 art. 1. (Texto según Ley 13263, art. 2, B.O. 29/09/48). Para las fincas que no produjeran renta actual, los organismos técnicos de la administración nacional determinaran su posible renta, al solo efecto de fijar las remuneraciones del personal comprendido en las disposiciones de esta ley. (Art. 7: último apartado, texto incorporado por Ley 14095, art. 2, B.O. 29/10/51).

Art. 8.- El encargado de casas de renta o personal asimilado tendrá derecho a un aumento de su sueldo cada tres (3) años de \$ 20 mensuales, el que se aplicara tomando en consideración la fecha en que el empleado comenzó a prestar servicios y hasta un máximo de cinco (5) trienios. (Texto según Ley 13263, art. 2, B.O. 29/09/48).

Accidentes o enfermedad

Art. 9.- En caso de accidente o enfermedad inculpable que le impida el empleado u obrero cumplir con sus obligaciones, tendrá derecho a que se le abone la retribución íntegra hasta tres (3) meses, a partir de la interrupción de sus tareas, si tiene una antigüedad en el servicio menor de cinco (5) años, y hasta seis (6) meses, si la antigüedad es mayor, durante los cuales podrá seguir ocupando las habitaciones que le tuvieran asignadas, salvo que padecieren de enfermedad infecto-contagiosa, en cuyo caso percibirán el equivalente en dinero o podrán ser alojados en otros sitios a cargo del empleador. Mientras dure la imposibilidad del empleado u obrero titular, sus tareas serán desempeñadas por un suplente remunerado por el empleador, quien hará constar, en forma fehaciente, esta circunstancia por ante la autoridad de aplicación. Cumplido este requisito, la antigüedad de los suplentes no será computable a los efectos de indemnización alguna mientras el titular esté dentro de los términos para percibir sus salarios por enfermedad y conservación del empleo. Si el titular no retomase sus funciones dentro del término de un (1) año, después de transcurridos los plazos de tres (3) a seis (6) 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, computándosele su antigüedad desde el ingresó 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 el empleado una indemnización mayor.

#### Indemnizaciones

Art. 10- La indemnización que corresponda al personal no estará sujeta a moratoria ni a embargo, ni a descuento de ninguna naturaleza. Estas indemnizaciones gozaran del privilegio establecido en el art. 129 de la ley de quiebras. (\*) (\*) La ley de quiebras (ley (. 11719) cuyo art. 129 menciona el art. 10 ha sido sustituida por la ley n. 19551 de concursos (art. 265).

#### Fallecimiento

Art. 11- 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 artículo 157, inciso 8 del código de comercio, limitándose para los descendientes a los menores de 22 años, y sin termino de edad cuando estén incapacitados para el trabajo. A falta de éstos 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.

Art. 12- 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.

#### Obligaciones del empleador

Art. 13- 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 alterarse 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 de su sueldo de \$ 60 mensuales. (Texto según Ley 13263, art. 13, B.O. 29/09/48).

#### Libreta de trabajo

Art. 14- Todas las personas comprendidas en el art. 2. De esta ley deberán munirse de una libreta de trabajo con las características que determinara 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).

Art. 15- Para obtener dicha libreta, el interesado presentara 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 oposición, 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 incs. a) y b), deberán ser renovados cada dos (2) años por el interesado. Esta renovación no será exigida cuando el trabajador siga bajo las órdenes de un mismo empleador.

Art. 16- 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 (3) meses a partir de la fecha de sanción de esta ley. En cada caso deberá comunicarse al Registro Nacional de colocaciones el número de la libreta, nombre y domicilio del trabajador y nombre del empleador, así como las demás condiciones convenidas para la prestación de los servicios.

Art. 17- El Registro Nacional de colocaciones, bajo clasificación adecuada, reservara 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.

Art. 18- Además de las anotaciones a que se 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 haberes efectuado el pago del salario convenido; c) Epoca en que se le acordó el descanso anual a que se refiere el inciso c) del art. 3.; 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 del empleado.

#### Comisión paritaria

Art. 19- Instituyese una comisión paritaria central compuesta por dos delegados obreros y dos delegados patronales, que actuaran por las organizaciones numéricamente mas 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 plantean entre las partes, sin perjuicio de otras facultades que expresamente se le acuerdan por la presente ley. En las delegaciones regionales del citado ministerio designadas al efecto podrán asimismo integrarse subcomisiones paritarias, cuyas facultades se limitaran 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 (60) días de haberse sometido el problema a su consideración, entendiéndose que si así no lo hiciere quedara homologada la medida adoptada por la subcomisión. (Texto según Ley 14095, art. 3, B.O. 29/10/51).

#### Orden público

Art. 20- 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 (\*) (\*) Con respecto a sanciones por infracción a las leyes laborales: véase las leyes 18694 y 18695.

Art. 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 al derecho del personal para deducir las acciones judiciales pertinentes. Cuando el empleado u obrero no denunciare dentro de los 15 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. (Texto según Ley 13263, art. 2, B.O. 29/09/48).

Art. 22- En caso de despido por causales distintas a las enumeradas en el art. 5, los empleadores se harán pasibles de una multa de \$ 5000 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. (Texto según Ley 13263, art. 2, B.O. 29/09/48).

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

#### Exclusión

Art. 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 pesos 1000 m/n. Mensuales.

#### Libro de órdenes

Art. 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.

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

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

Art. 28- Comuníquese al Poder ejecutivo.

**La información brindada en la sección *Aspectos Legales* cuenta con el asesoramiento del Dr. Gonzalo Felices, Asesor Letrado de la CIA y de su Estudio:**

**Estudio Felices, Cermesoni, Fiorani y Asociados**

Talcahuano 758 Piso 3 Oficina A

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Teléfono:** (11) 4375-5343 (línea rotativa)

**e-mail:** [nicolas.cermesoni@fibertel.com.ar](mailto:nicolas.cermesoni@fibertel.com.ar)

Si desea más información envíenos un e-mail a [info@cia.org.ar](mailto:info@cia.org.ar)