

## LEY N° 12981

### ESTATUTO DE ENCARGADO DE CASA DE RENTA

Art. 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.

Art. 2º - Toda persona que trabaja en un inmueble, desempeñando en forma habitual y exclusiva por cuenta del propietario o usufructuario, las tareas de cuidado, vigilancia y demás servicios accesorios del mismo, cualquiera fuere 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.

Art. 3º - El personal comprendido en esta Ley gozará de los siguientes beneficios :

a) Reposo diario de 10 horas consecutivas como mínimo, el que será acordado en las horas que lo establezca la reglamentación respectiva, teniendo en cuenta la estación, zona de ubicación del inmueble y otras modalidades del servicio, el que sólo podrá ser interrumpido por causas graves o urgentes, debiendo ser nocturno el descanso para los que presten servicios durante el día. Además, gozarán de un descanso de 2 horas durante la jornada, para el almuerzo ;

b) Descanso Semanal de 24 horas corridas sin mengua en las retribuciones, comprendiéndose en el mismo las horas de descanso diario a que se refiere el inciso anterior. Durante el día de descanso semanal, en las horas que habitualmente permanece abierta la finca, lo mismo que en el período de vacaciones a que se refiere el inciso c) de este artículo, las funciones de encargado y personal asimilado, serán 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 aún cuando fuere en otro inmueble y con otro empleador ;

c) Un período continuado de descanso anual, conservando las retribuciones que recibe durante el servicio de : diez días hábiles cuando la antigüedad al servicio del empleador no exceda de cinco años ; veinte días hábiles cuando la antigüedad fuere superior de cinco años ;

d) Indemnizaciones en caso de accidente, de acuerdo a la Ley 9688. Si el personal fuere del sexo femenino además los beneficios y obligaciones de la Ley 11.933. Queda reservado al empleador señalar la época en que acordarán las vacaciones debiendo dar aviso al empleado u obrero con anticipación de 30 días.

Art. 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.

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 u obrero tendrá derecho a la remuneración que dejó de percibir ;

b) Abandono del servicio ; inasistencia o desobediencia 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 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 artículo 10º ;

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.

Art. 6º - 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 caso de fallecimiento del propietario, o venta del edificio, quedarán a cargo de los herederos o del comprador en su caso, las obligaciones del titular.

Si el empleador demoliere la propiedad o le fuere expropiada lo 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 :  
3 meses de sueldo en concepto de preaviso en las condiciones determinadas en la Ley Nº 11.729, el que deberá comunicarse por telegrama colacionado.

1 mes de sueldo por cada año o fracción de antigüedad en el empleo.

Art. 7º - El sueldo del personal será fijado por el Instituto Nacional de las Remuneraciones, creado por Ley 12.981. Mientras no fueren establecidas las retribuciones por Instituto referido, fíjase el siguiente sueldo mínimo :

E D I F I C I O S Con servicioscentrales m\$n Sin servicioscentralesm\$n

Renta mensual de las fincas de \$ 1.001 a \$ 1.250 m/n Si excede de \$ 1.250 a \$ 1.500 Si fuese superior a pesos 1.500 Ayudantes y ascensoristas 160.-185.-250.-200.- 150.- 175.- 220.-

Los suplentes percibirán en todos los casos, un jornal diario de \$ 10 -m.n-. Se entiende por servicios centrales a las instalaciones productoras de calefacción, agua caliente, refrigeración, incineradores de residuos, etc., sea su funcionamiento o control atendido directamente por el personal o automático.

Si los empleados y obreros calificados como ayudantes no gozaran del uso de habitación, tendrán derecho a recibir un adicional complementario de \$ 40.- mensuales. No podrán disminuirse por ningún concepto las remuneraciones de los empleados u obreros si ellas fueran superiores, a la fecha de sanción de esta Ley.

En los edificios, cuya renta fuere inferior a \$ 1.000 mensuales, el empleador podrá optar por un cuidador, cuya remuneración será como mínimo de \$ 60 mensuales, no pudiendo en caso alguno modificarse en perjuicio del empleado y obrero la relación de trabajo ni las condiciones existentes a la sanción de esta Ley. El sueldo del personal en el interior de la República, mientras no se establezcan las retribuciones por el Instituto de Remuneraciones, será fijado por las Comisiones Paritarias a que se refiere el art. 19 de esta ley.

Art. 8º - El encargado de casas de renta o personal asimilado tendrá derecho a un aumento de sueldo cada 5 años, cuyo mínimo será de \$ 10 mensuales.

Art. 9º - En caso de accidentes o enfermedad inculpa que le impida al empleado u obrero cumplir con sus obligaciones, tendrá derecho a que se le abone la retribución íntegra hasta 3

meses, a partir de la interrupción de sus tareas, si tiene una antigüedad en el servicio menor de 5 años ; y hasta 6 meses, si la antigüedad es mayor, durante los cuales podrá seguir ocupando las habitaciones que le tuvieran asignadas, salvo que padecieran de enfermedades infectocontagiosas, en cuyo caso percibirán el equivalente en dinero o podrán ser alojados en otro sitio 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 año, después de transcurridos los plazos de 3 a 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 su ingreso al mismo.

La indemnización por accidente 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.

Art. 10º - La indemnización que corresponda al personal no está sujeta a moratoria ni a embargos ni a descuentos de ninguna naturaleza. Estas indemnizaciones gozarán del privilegio establecido en el art. 129 de la Ley de Quiebras.

Art. 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 artículo 157, inciso 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.

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

Art. 13º - El personal que trabaja 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 de su cargo.

Art. 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.

Art. 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) Documento de identidad personal.

Los documentos previstos en 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.

Art. 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 la libreta del trabajador, nombre y domicilio del trabajador y nombre y domicilio del empleador, así como las demás condiciones convenidas para la prestación de los servicios.

Art. 17º - El Registro Nacional de Colocaciones, bajo la 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.

Art. 18º - 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 haberse efectuado el pago del salario convenido ;
- c) Epoca 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 del empleado.

Art. 19º - Institúyese una Comisión Paritaria compuesta por dos delegados obreros y dos delegados patronales que actuarán por las organizaciones numéricamente más representativas de los mismos.

Esta Comisión será presidida por un funcionario de la Secretaría de Trabajo y tendrá funciones meramente conciliatorias en los conflictos que se planteen entre las partes.

Art. 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 la misma.

Art. 21º - Las infracciones al artículo 3º de esta Ley, 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 artículo 4º penado con multa equivalente a un mes de sueldo duplicándose en ese caso de reincidencia.

Art. 22º - Las transgresiones al artículo 6º de esta Ley serán penadas con multa de \$ 500 a \$ 5.000, sin perjuicio de abonar a los despedidos la indemnización prevista en esta Ley.

Art. 23º - 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.

Art. 24º - 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 mensuales.

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

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

Art. 27º - El Poder Ejecutivo dentro de los 60 días de la promulgación de esta Ley, constituirá la Comisión Paritaria y la reglamentará.