

DECRETO Nº 11.296/49

REGLAMENTACIÓN DE LA LEY Nº 12.981

ESTATUTO DE LOS ENCARGADOS DE CASAS DE RENTA

Buenos Aires, mayo 12 de 1972.

Artículo 1º- La ley 12.981, modificada por la Ley 13.263, se aplicará de acuerdo con las normas establecidas en la presente reglamentación a todas las personas que se encuentren en las condiciones previstas por el art. 2º de dicha ley.

Definiciones:

Artículo 2º- A los efectos de la aplicación de este decreto y de la ley que reglamenta, se considerará:

1) Encargado de casa de renta: a toda persona que trabaje 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 fuera la forma de su retribución, como así también a las que poseyendo libreta otorgada a su nombre no trabajen exclusivamente para un empleador en inmuebles que reditúen más de m\$ⁿ 1.000.- mensuales, y sean complementados en sus tareas por familiares que habiten en el mismo.

2) Ayudante de Encargado: al trabajador que preste servicios bajo la dirección de un encargado de casa de renta, secundando al mismo en las tareas de atención y vigilancia que se encuentren a su cargo.

3) Ascensoristas: al trabajador destinado exclusivamente a la atención de los ascensores.

4) Peón: al trabajador auxiliar del encargado o ayudante, destinado a tareas de limpieza y atención de los servicios accesorios y a aquellos destinados a efectuar las reparaciones en el inmueble que por su poca importancia no requieran conocimientos especializados.

Quedan comprendidos en esa categoría los jardineros ocupados en el cuidado, limpieza y atención de los jardines existentes en los inmuebles a que se refiere la ley, en relación permanente de dependencia y en forma no intermitente.

Igualmente revestirán este carácter los trabajadores que se ocupen en forma permanente por cuenta de un empleador en la limpieza y atención de los departamentos u oficinas en los edificios de renta.

5) Empleador: a) al propietario o usufructuario de uno o varios inmuebles destinados a producir renta;

b) a las empresas dedicadas a la administración de propiedades;

c) al encargado de casa de renta en los casos de que las personas a que se refiere el tercer párrafo del inc. 4 actúen bajo su dependencia;

d) a las personas que alquilen un inmueble con el fin de lucrar con su locación.

Artículo 3º- Los menores de edad ocupados en cualquiera de las tareas enumeradas en el artículo anterior estarán amparados por las disposiciones de la ley,

www.consorciofacil.com.ar

NOTA: Esta Norma no se debe tomar como texto oficial de la misma, puede contener errores de transcripción no deseados. Para obtener el texto oficial de ésta Norma, por favor diríjase a alguna web oficial del Gobierno de la República Argentina. Consorciofacil no se responsabiliza por el uso que se le pueda dar a éste documento.

sin perjuicio del cumplimiento por los empleadores de las leyes protectoras del trabajo de menores.

De la jornada y descansos:

Artículo 4º- La jornada de trabajo de los peones, ascensoristas y jardineros se ajustará a los términos de la ley 11.544.

Artículo 5º- En la Capital Federal el descanso diario establecido en el art. 3º de la ley se hará efectivo a partir de las 21 horas hasta las 7 horas del día subsiguiente. Durante este lapso deberán permanecer cerrados los edificios si no mediaren circunstancias imprevistas o autorización del Ministerio de Trabajo y Previsión.

Artículo 6º- El otorgamiento de las vacaciones anuales se hará efectivo de acuerdo con el régimen del decreto-ley 1740/45, en cuanto no haya sido modificado por la ley 12.981.

De la estabilidad:

Artículo 7º- En los casos en que el empleador prescindiese por cualquier causa, de los servicios de un empleado u obrero que gozase de uso de habitación, sin acordarle el término de preaviso que establece el art. 6º de la ley, deberá concederle un plazo de 30 días para el desalojo. Cuando se diere preaviso, el plazo a que se refiere el párrafo anterior integrará el término legal respectivo.

Artículo 8º- Para determinar la existencia de enfermedad contagiosa crónica a que se refiere el art. 5º, inc. c, de la ley, se requerirá dictamen previo de autoridad médica nacional, provincial o municipal competente en el lugar de trabajo.
De la determinación de las remuneraciones:

Artículo 9º- Para la determinación de las remuneraciones mínimas fijadas por el art. 7º de la ley se tomará en cuenta la renta bruta de la finca, incluyendo a tal efecto lo percibido por alquiler de todas las dependencias que formen parte del edificio. En los casos en que parte de la finca se encuentre ocupada por el propietario de la misma o por otras personas que no abonen alquiler, la autoridad de aplicación determinará el respectivo valor locativo, tomando en consideración la naturaleza del inmueble y los alquileres abonados por viviendas análogas del mismo edificio.

Artículo 10º- A los efectos de la fijación de remuneraciones se considerarán edificios con servicios centrales los que tengan cualquiera de los servicios mencionados en el art. 7º de la ley.

Artículo 11º- Cuando el empleador provea de habitación al personal enumerado en el art. 13 de la ley, se asignará a la misma un valor no inferior a m\$ 60. En los casos en que no le fuera posible al empleador proporcionar el uso de habitación, el complemento en dinero que deberá abonar en sustitución del mismo no podrá ser inferior a dicha suma. Los valores a que se refieren los párrafos anteriores se considerarán parte integrante de la remuneración.

www.consorciofacil.com.ar

NOTA: Esta Norma no se debe tomar como texto oficial de la misma, puede contener errores de transcripción no deseados. Para obtener el texto oficial de ésta Norma, por favor diríjase a alguna web oficial del Gobierno de la República Argentina. Consorciofacil no se responsabiliza por el uso que se le pueda dar a éste documento.

Artículo 12º- En lo concerniente a los salarios mínimos establecidos en la ley, los ayudantes de encargados de casas de renta a que se refiere el art. 2º, 2º párrafo, de la misma y el art. 2º, inc. 2º, de esta reglamentación, quedan equiparados a los serenos, peones de limpieza y ascensoristas.

Artículo 13- Los aumentos periódicos establecidos en el art. 8º de la ley se harán sobre las remuneraciones mínimas establecidas en el art. 7º de la misma, de acuerdo con los períodos trienales de antigüedad que tenga el beneficiario y con la limitación en cuanto al máximo que el mismo establece. En los casos en el trabajador gozare de una remuneración mayor que la que el corresponde por la aplicación de este artículo se mantendrá aquélla.

La antigüedad del personal que ha prestado servicios para un mismo empleador en distintos inmuebles se computará a partir del día en que comenzó a hacerlo en el primero de ellos.

En los casos de transferencia del inmueble la antigüedad se computará a partir de la fecha en que comenzó a trabajar en el mismo, salvo que con motivo de la transferencia hubiera existido ruptura del contrato de trabajo con las indemnizaciones legales y comienzo de uno nuevo.

Para calcular la antigüedad del suplente que trabaje por cuenta de un mismo empleador en distintos inmuebles se computará cada 26 días de trabajo efectivo como un mes de antigüedad.

De los instrumentos del contralor:

Artículo 14º- La libreta de trabajo para el personal de encargados de casas de renta y asimilados se confeccionará según el modelo oficial que apruebe el Ministerio de Trabajo y Previsión y contendrá, además de las constancias enumeradas en el art. 18 de la ley, las siguientes:

- 1) número de orden;
- 2) transcripción de la ley 12.891 reformada por la ley 13.263 y de la presente reglamentación;
- 3) fotografía del empleado u obrero;
- 4) nombre, apellido, nacionalidad, estado civil y firma del mismo;
- 5) número de la cédula de identidad o libreta de enrolamiento;
- 6) número de inscripción en la sección correspondiente del Instituto Nacional de Previsión Social;
- 7) indicación de los días y horas de comienzo y terminación del descanso semanal.

Artículo 15º- Las respectivas asociaciones profesionales con personería gremial podrán intervenir, en nombre de sus afiliados, en las gestiones de obtención de las libretas de trabajo.

Artículo 16º- El Registro General de Colocaciones llevará un índice, de numeración correlativa a la de las libretas de trabajo, en el que se inscribirán las referencias consignadas en las mismas y las modificaciones que se introdujeran posteriormente. En el mismo registro se inscribirán las fechas de comienzo y

terminación de los períodos anuales de vacaciones a cuyo efecto los empleadores deberán comunicarlas con 15 días de antelación.

Artículo 17º- La libreta de trabajo tendrá carácter de documento habilitante personal e intransferible, no pudiendo ser retenida en ningún caso por el empleador.

Artículo 18º- El Registro General de Colocaciones, de acuerdo a las constancias del certificado de trabajo expedido por el empleador que exige el art. 15, inc. d), de la ley, determinará la categoría del beneficiario, debiendo otorgar distintos tipos de libretas de trabajo para cada una de las categorías de trabajadores comprendidos en el art. 2º de la ley y art. 2º de la presente reglamentación.

Los documentos a que se refieren los inc. a) y b) del art. 15 de la ley, no serán renovados cuando el trabajador siga bajo las órdenes de un mismo empleador o continúe desempeñando sus tareas en un mismo inmueble, aun cuando hubiere mediado transferencia del mismo o cambio de administración.

Artículo 19º- Los empleadores deberán colocar en lugar visible de la finca, sin perjuicio de las constancias en la libreta de trabajo, una planilla de horarios que será registrada por la autoridad de aplicación y en la que anotarán las horas de comienzo y terminación de las tareas del personal comprendido en la ley, como así también de los descansos acordados durante la jornada y del descanso semanal.

Artículo 20º- Las modificaciones que eventualmente se introdujeran con respecto a las constancias enunciadas en el artículo anterior, se inscribirán en la libreta de trabajo y se comunicarán igualmente a la autoridad de aplicación.

De la Comisión Paritaria:

Artículo 21º- Los delegados de los trabajadores y de los empleadores que integren la Comisión Paritaria a que se refiere el art. 19 de la ley, en número de 2 titulares y 2 suplentes por cada representación, serán nombrados por resolución del señor ministro de Trabajo y Previsión a propuesta de las respectivas organizaciones profesionales: para los trabajadores, la que tenga personería gremial y sea numéricamente más representativa en la actividad de que se trata y para los empleadores la que reúna esta última condición.

Los delegados suplentes integrarán la Comisión Paritaria en caso de ausencia, impedimento, renuncia, remoción o fallecimiento de los delegados titulares:

Artículo 22º- Los delegados deberán reunir las siguientes condiciones:

- a) ser mayor de 22 años;
- b) tener certificado de buena conducta expedido por la autoridad policial del lugar de trabajo;
- c) no tener antecedentes de condena en delito reprimido con pena corporal;
- d) para los delegados obreros se requerirá ser trabajador en ejercicio en la actividad de referencia. Se considerará cumplida esta condición cuando el trabajador se haya desempeñado bajo las órdenes de un empleador hasta un período no mayor de 2 años con anterioridad a la fecha de su proposición.

Artículo 23º- Los delegados durarán 2 años en sus funciones, salvo las causas de remoción a que se refiere el art. 24 de esta reglamentación, pudiendo ser reelegidos. Dos meses antes de la caducidad de los mandatos, deberán formularse las propuestas para la integración de la Comisión Paritaria en el período siguiente. Cada una de las representaciones tendrá un voto, debiendo decidir el presidente en caso de empate en las votaciones.

Artículo 24º- Los delegados que integren la Comisión Paritaria podrán ser removidos de sus funciones por resolución del señor ministro de Trabajo y Previsión en los siguientes casos:

- a) si fueren condenados por delitos castigados con pena corporal;
- b) si cometieren faltas graves en el ejercicio de sus funciones;
- c) si faltaren sin causa justificada a más de 20 % de las reuniones de la comisión, realizadas en un período de 6 meses;
- d) si por modificaciones en la constitución de las asociaciones que representan, o por decisión de éstas, hubiera desaparecido el carácter representativo que determinó su designación.

Artículo 25º- La Comisión deberá constituirse a los 60 días de la firma de la presente reglamentación a cuyo término cesará en sus funciones la Comisión paritaria nombrada por Decreto 5013/48.

De la autoridad de aplicación y sanciones:

Artículo 26º- El Ministerio de Trabajo y Previsión y sus delegaciones regionales en las respectivas jurisdicciones, tendrán a su cargo la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de la ley 12.891, modificada por la ley 13.263 y de la presente reglamentación.

Artículo 27º- El juzgamiento de las infracciones se efectuará de conformidad con el procedimiento instituido por la ley 11.570 en la Capital Federal y los similares existentes en jurisdicción provincial.

Artículo 28º- Se considerarán infracciones al art. 6º de la ley todos los casos en que se prescinda de los servicios de un trabajador por causas distintas de las enunciadas en el art. 5º de la misma.

En los casos en que la legitimidad de la cesantía fuere cuestionada judicialmente, la aplicación de las sanciones previstas por el artículo 22 de la ley, se hará efectiva por el magistrado cuando así corresponda al dictar la sentencia que ponga fin al litigio.

De las penalidades aplicadas se dará cuenta al Ministerio de Trabajo y Previsión, ingresando los importes respectivos al fondo especial instituido por el art. 23.

Disposiciones varias:

Artículo 29º- Derógese el decreto 29.509/47 y toda otra disposición que se oponga al presente.

Artículo 30º- De forma

www.consorciofacil.com.ar

NOTA: Esta Norma no se debe tomar como texto oficial de la misma, puede contener errores de transcripción no deseados. Para obtener el texto oficial de ésta Norma, por favor diríjase a alguna web oficial del Gobierno de la República Argentina. Consorciofacil no se responsabiliza por el uso que se le pueda dar a éste documento.

Fernanda B. Gregorini – Contadora Pública – Administradora de Consorcios

Matrícula No. 266-221 – Registro Público de Adm. de Cons. No. 3621
Santiago del Estero 2036 Piso 8 dto. C – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Argentina
Tel.: (54 11)4305-3837 – e-mail: info@consorciofacil.com.ar

DATOS COMPLEMENTARIOS

Decreto N°: 11.296/49

Ámbito de aplicación: Nación

Publicación: B.O. del 17 de Mayo de 1948

www.consorciofacil.com.ar

NOTA: Esta Norma no se debe tomar como texto oficial de la misma, puede contener errores de transcripción no deseados. Para obtener el texto oficial de ésta Norma, por favor dirjase a alguna web oficial del Gobierno de la República Argentina. Consorciofacil no se responsabiliza por el uso que se le pueda dar a éste documento.