

ISSN 1850 - 4159

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO

BOLETÍN TEMÁTICO DE JURISPRUDENCIA

Encargados de casas de renta

OFICINA DE JURISPRUDENCIA

Dr. Claudio M. Riancho
Prosecretario General

Dra. Claudia A. Priore
Prosecretaria Administrativa

Actualización 2015

Domicilio Editorial: Lavalle 1554 4° piso.
(1048) Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel: 4124 - 5703
E-Mail: cntrabajo.ofijurisprudencia@pjn.gov.ar

USO OFICIAL

INDICE

- I.- Fallos Plenarios CNAT. (pág. 2)**
- 1.- Ámbito de aplicación (pág. 2)**
 - a) Categorías (pág. 2)**
 - b) Vigiladores. (pág. 3)**
- 2.- Empleadores. (pág. 5)**
- 3.- Jornada de trabajo (Horas extras, descansos, feriados). (pág.6)**
- 4.- Remuneración. (pág. 7)**
- 5.- Vivienda/Desalojo. (pág. 8)**
 - a) Cuestiones de competencia. (pág. 8)**
 - b) Desalojo. (pág. 9)**
 - c) Otras cuestiones (pág. 12)**
- 6.- Extinción del contrato. (pág. 13)**
- 7.- Indemnizaciones. (pág. 16)**
 - a) Generalidades (pág. 16)**
 - b) Multa art. 2 de la ley 25323. (pág. 20)**
- 8.- Enfermedades y muerte del trabajador. (pág. 21)**
- 9.- Sanción art. 132 bis de la LCT. (pág. 22)**
- 10.- Ejecución contra consorcios. (pág. 22)**
- 11.- Doctrina. (pág. 25)**

I.- Fallos plenarios¹

Fallo Plenario Nº 33

"Casabone de Becerra, Blanca c/Consortio Propietarios Alberdi 1626" – 5/7/1956

"El descanso no gozado por el personal comprendido en el régimen de la ley 12981 y sus concordantes, no es compensable en dinero".

Publicado: LL 83-472 - DT 1956-503 - JA 1953-III-328

Fallo Plenario Nº 100

"Nogueira Seoane, José c/Consortio de Propietarios de Tucumán 1639" – 2/12/1965

"El consorcio de propietarios instituido por la ley 13512, tiene personalidad jurídica distinta de cada uno de sus componentes".

Publicado: LL 121-335 - DT 1966-136

Fallo Plenario Nº 188

"Sindicato Unido de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal c/Consortio de Propietarios Edificio Canning 2905" – 21/12/1972

"Las CCT 106/60, 1/62, 2/63, 77/64, 92/65 y 105/66, celebradas por la Cámara Argentina de Propiedad horizontal, obligan a los consorcios de propietarios constituidos conforme a la ley 13512, y no los obligan las CCT 164/51, 15/62, 11/63, 223/64, 215/65 y 290/66, en cuya celebración intervino la Asociación de Propietarios de Bienes Raíces".

Publicado: LL 149-254 - DT 1973-190

Fallo Plenario Nº 233

"Romero, Ramón R. c/Consortio Propietarios Edificio Agüero 1761" – 18/5/1982

"El encargado de casa de renta despedido antes de tener una antigüedad de sesenta días no tiene derecho a la indemnización sustitutiva del preaviso".

Publicado: LL 1982-C-219 - DT 1982-712

Fallo Plenario Nº 320 - 10/9/2008 - Acta Nº 2530

"Iurleo, Diana c/ Consortio Propietarios Luis Sáenz Peña 1195 s/despido"

"El recargo previsto en el artículo 2º de la ley 25.323 no se aplica, en las relaciones regidas por la ley 12.981, a la indemnización dispuesta en el artículo 6, cuarto párrafo, de esta última ley. Tampoco se aplica a la indemnización establecida en el quinto párrafo del mismo artículo".

Publicado: LL, 22/09/2008, 10 - LL2008-E, 587 - DJ 15/10/2008, 1717 - DJ 2008-II, 1717 - DT 2008 (octubre), 891 - LA LEY 25/11/2008, 6, con nota de Hernán Suissis; LA LEY 2008-F, 583, con nota de Hernán Suissis; IMP 2008-23 (Diciembre), 2038.



1.- Ámbito de aplicación.

a) Categorías.

Encargados de casas de renta. Ayudantes. Suplentes.

No corresponde otorgar la categoría de "ayudante suplente" a la actora quien, en su carácter de concubina del encargado permanente, hubiera cumplido alguna tarea relativa a las obligaciones propias de aquél, por el contrario, cabría interpretar – salvo prueba que lleve a pensar lo opuesto, no producida en este caso- que tales servicios constituyeron ayudas al encargado que no generan, en principio, un vínculo laboral autónomo, en tanto cabría enmarcarlos en la previsión del art. 2 in fine del estatuto de encargados de casas de renta (ley 12981), que expresamente admite la prestación de tareas complementarias a las del encargado por parte de familiares de éste que habiten en la misma vivienda otorgada por el consorcio.

CNAT **Sala III Expte Nº 17.910/04 Sent. Def. Nº 87.808 del 31/5/2006 "Vega, Emma c/ Consortio de Propietarios del Edificio Condarco 427 s/ despido" (Porta - Eiras)**

Encargados de casas de renta. Suplentes. Persona que reemplaza al encargado en sus licencias. Vínculo discontinuo.

¹ Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 12 de la ley 26.853, se transcriben los fallos Plenarios de la CNAT sobre el tema a tratar. Conf. Ac. CSJN Nº 23/2013 sobre la operatividad de dicha norma. Asimismo, respecto de lo establecido en los arts. 12 y 15 de la ley de mención y la obligatoriedad o no de los plenarios, ver: CNAT, **Sala II**, Expte Nº 19.704/08 Sent. Def. Nº 101.949 del 2/7/2013 "Heredia, Nelson Renes c/Difelbroc SRL y otros s/despido" y, de la misma sala, Expte Nº 48.830/09 Sent. Def. Nº 101.989 del 31/7/2013 "Valenzuela, Lorena Marsil c/Axa Assitance Argentina SA y otro s/despido"; **Sala VI**, Expte Nº 36.338/2011 Sent. Def. Nº 65.883 del 29/11/2013 "Rusovic, G.R c/Tarshop SA s/despido" y de la misma sala, Expte Nº 3876/2010 Sent. Def. Nº 65.889 del 29/11/2013 "Desiderato, A.C. c/Edit. Sarmiento SA s/ley 12.908"; **Sala IV**, Sent. Def. Nº 97.360 del 30/9/2013 "Ramos, María c/Banco Macro SA s/despido" y de la misma sala, Expte Nº 2145/2013 Sent. Def. Nº 98.573 del 29/12/2014 "Cejas, Vanesa Patricia c/La Delicia Felipe Fort SAICYF s/despido", entre otros.-

Toda vez que la actora realizaba los reemplazos cuando el encargado permanente tomaba licencias (un mes al año en un período definido) y aunque no se hubieran instrumentado tales reemplazos mediante contratos a plazo fijo, cabe considerar que dichas prestaciones correspondieron a una relación de trabajo por tiempo indeterminado pero con vínculo discontinuo, regulado por los arts. 96 y conc. de la LCT. En tales condiciones, la negativa de la demandada a reconocer la relación laboral constituye una injuria cuya gravedad justificó la decisión rescisoria de la accionante.

CNAT Sala III Expte N° 17.910/04 Sent. Def. N° 87.808 del 31/5/2006 "Vega, Emma c/ Consorcio de Propietarios del Edificio Condarco 427 s/ despido" (Porta - Eiras)

Encargados de casas de renta. Suplente de fin de semana. Alteración del horario de trabajo. Despido indirecto. Procedencia.

Si se acreditó que el actor se desempeñaba como suplente encargado de fin de semana en el edificio del consorcio demandado, cumpliendo un horario convenido y encargándose de la limpieza del edificio en los días de descanso del encargado principal, constituye injuria suficiente el cambio de tal horario por uno más amplio si el actor se desempeñaba para otro consorcio como encargado permanente con vivienda. La actitud de la demandada configura, en tal caso, uso abusivo del *ius variandi*.

CNAT Sala III Expte N° 16.869/06 Sent. Def. N° 89.825 del 10/6/2008 « Miranda, Miguel c/ Consorcio de Propietarios José M. Moreno 507 s/despido" (Eiras - Porta)

Encargados de casas de renta. Suplentes. Enfermedad y posterior fallecimiento del encargado titular. Derecho del suplente a ser confirmado como efectivo. Continuación de la prestación una vez finalizados los plazos de licencia.

La circunstancia de que no se hubiera comunicado a la trabajadora la culminación de la supuesta suplencia, en forma inmediata al cese de la causa que dio origen a tal contratación (enfermedad y posterior fallecimiento del encargado titular) unido al hecho de que la actora continuó prestando servicios a favor del consorcio demandado, denota inequívocamente que al momento de la extinción contractual, el vínculo laboral que la actora tenía con el consorcio no podía considerarse derivado de una suplencia por enfermedad. Para más, el art. 9 de la ley 12981 expresa que si transcurridos los plazos de licencia paga por enfermedad y el lapso posterior a la conservación del empleo, el titular no retoma sus funciones, el suplente debe ser confirmado "...como efectivo, con los derechos y obligaciones de tal, computándosele su antigüedad desde el ingreso...". En el caso, además la actora había adquirido la estabilidad prevista por el art. 6 de la ley citada, toda vez que superaba los sesenta días de trabajo efectivo.

CNAT Sala II Expte N° 1485/05 Sent. Def. N° 95.581 del 29/2/2008 « Barreto, Evangelista c/ Consorcio de Propietarios del Edificio de la calle Independencia 2179 s/despido" (Pirolo - Maza)

Encargados de casas de renta. Suplentes. Firma de sucesivos contratos a plazo fijo. Estabilidad. Falta de requisitos.

La relación habida entre las partes debe entenderse que configuró un contrato de trabajo por tiempo indeterminado por cuanto la trabajadora había firmado varios contratos a plazo fijo (diecinueve en total) como suplente de jornada completa, pero en el caso, en tales contratos no se había especificado expresamente a quién reemplazaba y por qué motivo se producía dicho reemplazo, requisitos indispensables para convalidar los contratos a plazo fijo.

CNAT Sala I Expte N° 24.460/06 Sent. Def. N° 85.132 del 8/5/2008 "Saya, Cecilia c/ Consorcio de Propietarios Edificio Alem 1050 s/ despido" (Vilela - González)

Encargados de casas de renta. Tareas desempeñadas. Ley 12.981.

Ni la ley 12.981 ni su decreto reglamentario (11.296/49) prevén el trabajo eventual, no estable o no permanente – según lo argumentado por la recurrente - del personal involucrado en dicho estatuto; pero además, es claro que no podría calificarse la prestación cumplida por la reclamante como eventual, cuando además del tiempo en que se prestó, lo fue para satisfacer "tareas de limpieza", "mantenimiento del edificio", y en algunas oportunidades también, "suplencias encargada", todo lo cual encuadra su prestación, lisa y llanamente, en el art. 2 de la ley 12.981.

CNAT Sala X Expte N° 29.841/2010 Sent. Def. N° 22.525 del 30/6/2014 "Canzani, Claudia Carina c/Consorcio de Propietarios del Edificio N° 13 BO. Gral de Div. Manuel Nicolás Savio s/despido" (Brandolino – Stortini)

b) Vigiladores

Encargados de casas de renta. Tareas de vigilancia. Responsabilidad Solidaria.

Los servicios tanto de recepción de correspondencia y supervisión general, como de control de visitantes del edificio que prestó el accionante, aunque son accesorios o complementarios, hacen a la actividad normal y específica de la codemandada. Ello así por cuanto las mencionadas tareas resultan indispensables para el correcto funcionamiento del

edificio y además, las condiciones socioeconómicas que son de conocimiento público (incremento de la delincuencia y falta de seguridad) han generado la necesidad de integrar tales actividades al consorcio. En tal contexto, el consorcio demandado debe responder solidariamente junto al contratante principal y el administrador de dicho consorcio, en los términos del art. 30 LCT.

CNAT Sala X Expte N°10.109/03 Sent. Def. N° 14.023 del 28/11/2005 "García, Victoria c/ Consorcio de Propietarios del Edificio Bartolomé Mitre 853/71 y otros s/ despido" (Scotti - Corach)

Encargados de casas de renta. Vigiladores. Responsabilidad solidaria del consorcio.

Las tareas de vigilancia son propias de la actividad normal del consorcio, a tal punto que el propio convenio colectivo de trabajo que rige la actividad de los encargados de edificios de propiedad horizontal prevé la categoría de "personal de vigilancia nocturno", "Personal de vigilancia diurno" y "Personal de vigilancia de media jornada" (conf art. 7, inc. L), M), t N) CCT 390/04. Por ello, aun cuando el consorcio codemandado hubiera decidido subcontratar ese servicio de vigilancia, ello no lo exime en modo alguno de llevar los controles correspondientes respecto de la debida registración de dicho personal y del cumplimiento de las normas laborales y de seguridad social.

CNAT Sala VI Expte N° 16.577/07 Sent. Def. N° 61.607 del 30/9/2009 « Sanabria, José c/ Lezona, María Sol y otro s/ despido » (Fontana - Fernández Madrid)

Encargados de casa de renta. Solidaridad. Vigilancia. Personal de seguridad destinado a prestar servicios en un consorcio.

Los empleados de las empresas de seguridad no son empleados del consorcio a los efectos del marco regulatorio respectivo, en principio y sin perjuicio de lo que podría llegar a decidirse en cada caso concreto, ante un planteo individual instado por éstos que pretendiera responsabilizarlos atribuyéndoles el carácter de principal, y más allá de lo que cabría resolver acerca de la responsabilidad solidaria emergente de las subcontrataciones para el supuesto que se sostuviera que la seguridad está ínsita en la actividad de los consorcios. De todos modos, si por vía de hipótesis se entendiera que el consorcio pudiera ser eventualmente responsable solidario por los incumplimientos laborales y convencionales en que incurriera el titular de la relación jurídica sustancial -en el caso: la empresa de vigilancia- esa hipotética solidaridad operaría frente a los trabajadores de esta última y respecto de la entidad gremial que los nuclea, mas no respecto de las obligaciones convencionales enumeradas en el CCT N° 398/04 que no resulta de aplicación al personal de seguridad.

CNAT Sala IV Expte N° 14.304/2010 Sent. Def. N° 95.833 del 27/10/2011 "Consorcio de Propietarios del Edificio Dock 5 Puerto Madero c/ Federación Argentina de Trabajadores de Edificio de Rentas y Horizontal FATERYH s/ Reint. p/Sumas de Dinero". (Pinto Varela – Guisado)

Encargados de casas de renta. Personal de vigilancia. Convenciones colectivas. Ámbito de aplicación.

Si la accionante fue contratada por la empresa de seguridad para prestar servicios en distintos objetivos, entre ellos, el consorcio codemandado, corresponde aplicar el convenio colectivo de trabajo perteneciente a los trabajadores de esa actividad independientemente del lugar en que hubiera prestado servicios. Ello así porque la empresa de seguridad no tenía obligación de abonar la remuneración a la actora conforme el CCT N° 378/04 pues no tuvo participación ni representatividad en la negociación colectiva. Ningún empleador queda obligado a la normativa de un convenio si no intervino en su celebración por el sector patronal, una asociación que lo represente, o al menos, un grupo representativo de empleadores de la actividad (art. 9 ley 14.250).

CNAT Sala I Expte. N° 21.211/08 Sent. Def. N° 87.349 del 29/12/2011 "Carreras, Cintia Alejandra c/Consorcio de Propietarios del Edificio Ezcurra 365 y otro s/despido". (Pasten de Ishihara - Vázquez)

Encargados de casas de renta. Personal de vigilancia. Inaplicabilidad régimen legal de los trabajadores de casa de renta.

Si el actor fue contratado por una empresa dedicada a brindar servicios de seguridad y vigilancia, destinado a prestar tareas en un consorcio, debe tenerse en cuenta la actividad principal de la empresa donde el actor prestaba servicios, por lo que no resulta viable la pretensión de aplicar en el caso el régimen legal de los trabajadores de casa de renta. Ello por cuanto la delegación que efectuó el consorcio a una empresa de servicios de vigilancia, no habilita la aplicación del régimen legal o convencional de actividad sino que responde a los vínculos de los trabajadores que le prestan servicios. Por lo tanto, cabe concluir que las tareas desempeñadas por el accionante como vigilador de la empresa demandada, se encuentran expresamente establecidas en el CCT 507/07.

CNAT Sala VI Expte N° CNT 28.645/2010/CA2 Sent. Def. N° 67.118 del 11/12/2014 "Torres, Oscar Jesús c/Prenavi Seguridad SRL s/despido" (Raffaghelli – Fernández Madrid)

2.- Empleadores.

Encargados de casas de renta. Cumplimiento de las disposiciones de la CCT. Orden de la Comisión Paritaria de designar un “ayudante media jornada”.

La demandada no está facultada para obligar a la trabajadora a desempeñar otras tareas que aquellas que el CCT describe como propias de su categoría. Por su parte, la trabajadora tampoco está facultada para conminar a su empleadora a contratar personal para desempeñarlas, cuestión librada a su propia apreciación de la conveniencia de hacerlo, en el marco de los arts. 64 y 65 LCT. En todo caso, las normas relativas a la conformación de los planteles que contienen las CCT constituyen limitaciones a la facultad de organización del empleador, que éste – individualmente o a través de sus representantes en la negociación colectiva- ha consentido, y que lo obligan frente al sindicato, no ante cada uno de los trabajadores que ocupan, individualmente considerados, cuya carga de trabajo propia no debe ser alterada por la renuencia en ampliar dichos planteles. En cuanto importaría una violación de las normas convencionales, el sindicato legitimado debería utilizar los medios lícitos para compeler al empleador remiso, quien incluso podría ser objeto de sanciones a través de la policía del trabajo. El interés del trabajador – el cumplimiento del contrato- es del todo ajeno a este tipo de cuestiones. De allí la ausencia de legitimación sustancial para demandar judicialmente al empleador. Tampoco estaría legitimado el sindicato para traer el caso a esta sede, que sólo podría intervenir indirectamente si el empleador, sancionado por la autoridad administrativa, dedujera recurso de apelación.

CNAT Sala VIII Expte N° 9351/04 Sent. Def. N° 32.488 del 22/4/2005 “Bombana, Iris c/ Consorcio de Propietarios del Edificio Yermal 4032/34/36 s/ incumplimiento de CCT” (Morando - Lescano)

Encargados de casas de renta. Administración acéfala. Falta de pago del salario. Improcedencia.

Más allá de que la demandada esgrimió como defensa que al encontrarse acéfalo el consorcio del edificio donde se desempeñaba el trabajador, no había posibilidad de cumplimiento formal del depósito de su salario, dado que se desconocía el número de cuenta de su caja de ahorro, lo cierto es que esta argumentación debe ser descartada, toda vez que el encargado es ajeno a los conflictos entre el Consorcio y las administraciones. El deber de todo empleador es arbitrar los medios necesarios para que el empleado cobre su haber mensual, circunstancia que, en el caso, se hubiera solucionado abriendo una nueva caja de ahorro a favor del empleado o bien consignando los valores correspondientes.

CNAT Sala X Expte N° 18.600/04 Sent. Def. N° 14.308 del 5/5/2006 “Gómez, Oscar c/Consorcio de Propietarios del Edificio José Bonifacio 2392/94 s/despido” (Scotti - Corach)

Encargados de casas de renta. Empleadores. Administrador. Mandatario. Ausencia de responsabilidad personal.

La actuación del administrador aparece impuesta por la ley (arts. 9, inc. a) y 11 de la ley 13512); resulta ser un mandatario con representación de fuente legal y le son aplicables las reglas del mandato. Por ello, la actuación que realiza en nombre del consorcio, dentro del poder de representación que le corresponde, no enlaza su responsabilidad personal (arts. 1869, 1930, 1951 y concordantes del C. Civil) (CNCiv, Sala G, 2/7/99 “Biegún de Cadoche, Electra c/ Cons. Prop. Scalabrini Ortiz 2067” - LL 2000-C-743). Entre las facultades acordadas por la ley se encuentra la de “elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo”. En cuanto a su extralimitación, en caso de existir, tampoco sería suficiente para obligar al administrador en forma personal, pues en tal hipótesis, el mandatario “sólo queda obligado para con la parte con quien contrató, si por escrito se obligó por sí mismo, o se obligó a presentar la ratificación del mandante” (art. 1932 CC).

CNAT Sala IV Expte N° 37.325/07 Sent. Def. N° 94.485 del 30/12/2009 « Corvalán, Julio c/ Consorcio de Propietarios Vuelta de Obligado 2722 y otro s/despido” (Guisado - Ferreirós)

Encargados de casas de renta. Cooperativa de Trabajo y Mantenimiento Integral Porteros Ltda.

La Cooperativa de Trabajo y Mantenimiento Integral Porteros Ltda. actúa de manera cabal en la intermediación laboral, o sea proveyendo de encargados a los consorcios que los necesitan. Por ello se impone una mirada crítica a una actuación que, bajo el ropaje del cooperativismo, no guarda diferencias, en la realidad, con la mera intermediación que describe el art. 29 de la LCT y lo cierto es que el ordenamiento positivo, más allá de su vigencia temporal, veda actuaciones como la aludida, y es claro lo que surge de la Resolución 1510/94 que declara incluidas en la prohibición de funcionar como cooperativas de trabajo “a las agencias de colocación, limpieza, seguridad, distribución de correspondencia y servicios eventuales”. (Del DFG, al que adhiere la Sala).

CNAT Sala VII Expte N° 26.407/07 Sent. Def. N° 42.528 del 18/3/2010 “Cooperativa de Trabajo de Mantenimiento Integral Porteros Ltda. c/ Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Propiedad Horizontal s/ nulidad de resol 204/07” (Ferreirós - Rodríguez Brunengo)

Encargados de casas de renta. Empleadores. Consorcios. Constitución. Requisitos.

La elaboración instrumentada de un reglamento de copropiedad y administración y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble son requisitos que determinan la posibilidad del o los titulares registrales de un edificio que acordaron acogerse al régimen de la ley 13512 y dan nacimiento a la existencia de un "consorcio". Si tales requisitos no fueron cumplidos no existe un consorcio empleador.

CNAT Sala VIII Expte N° 34.788/07 Sent. Def. N° 37.029 del 31/3/2010 « Herrera, Antonio c/ Consorcio de Propietarios Rivadavia 954/64 s/despido » (Morando - Catardo)

3.- Jornada de trabajo (Horas extras, descansos, feriados).

Encargados de casas de renta. Jornada de trabajo.

Los límites de la jornada laboral de encargados y ayudantes no están fijados directamente, sino que son la resultante residual de los descansos impuestos por la normativa de aplicación y así, entre el cese de una jornada y el comienzo de la siguiente, el trabajador debe gozar de un descanso no inferior a doce horas y un descanso intermedio de 4 horas corridas para los trabajadores que realicen tareas en las horas de la mañana y de la tarde (art. 3 inc. b) de la ley 12981). El cómputo de la jornada diaria o semestral está dado por el tiempo que el trabajador está a disposición del empleador, pero no la sumatoria de los tiempos que puede laborar un trabajador para distintos empleadores.

CNAT Sala III Expte N° 15.079/06 Sent. Def. N° 89.457 del 18/2/2008 « Moreno Navarro, Esmeralda c/ Consorcio de Propietarios Mozart 2404/36 s/despido » (Porta - Eiras)

Encargados de casas de renta. Jornada de trabajo. Horas extras.

Las horas laboradas por el encargado de edificios, en forma extraordinaria, deben abonarse con recargo del 100% si prestaba tareas los fines de semana después de las 13 horas del sábado y el domingo, conforme lo dispuesto por el art 204 LCT.

CNAT Sala VI Expte N° 7692/07 Sent. Def. N° 61.179 del 26/2/2009 « Carrasco Vergara, Héctor c/ Nostra SA s/ despido » (Fontana - Fernández Madrid)

Encargados de casas de renta. Jornada de trabajo. Supresión de horas extras. Falta de descanso semanal.

La supresión del trabajo extraordinario prestado en días destinados al descanso no implica una modificación unilateral del contrato de trabajo, en tanto la empleadora se haya limitado a cumplir con el mandato legal dejando de violar las normas sobre el trabajo semanal. Más en el caso en que el trabajador, insólitamente, reclamaba el restablecimiento de una jornada de 68 horas semanales, sin descanso. Es necesario recordar que la supresión de horas extras no concierne al contenido esencial del contrato que se proyecta en lo previsto en el art. 66 LCT, dado que la dación de trabajo en tiempo suplementario depende de las necesidades y requerimientos de la empresa y no existe derecho adquirido del trabajador a realizar tareas extraordinarias ni obligación de llevarlas a cabo (arts. 203 LCT).

CNAT Sala IV Expte N° 2991/07 Sent. Def. N° 93.985 del 27/3/2009 « Retamozo, Cristóbal c/ Consorcio de Propietarios Santos Dumont 2368 s/diferencias de salarios » (Guisado - Ferreirós)

Encargados de casas de renta. Jornada de trabajo. Horas extras. Descanso. Trabajo prohibido.

El art. 3° inc. c) de la ley 12.981 que consagrara el estatuto para los encargados de casas de renta y propiedad horizontal, dispone para el ámbito personal de aplicación de la norma, la obligatoriedad del descanso semanal de 35 horas desde la hora 13 del día sábado hasta la hora 24 del domingo. A fin de reforzar la efectividad de la disposición en cuestión, se prevé incluso que durante ese descanso semanal las funciones de encargado y del personal asimilado podrán ser desempeñadas por un suplente, prohibiendo que el desempeño de la suplencia se atribuya a la esposa e hijos del titular o a otra persona comprendida en el mismo ámbito personal de aplicación del estatuto, que desempeñe funciones permanentes aun cuando fuera en otro inmueble y con otro empleador. Por ello, resulta inatendible la disquisición meramente semántica que efectúa la demandante a partir de considerar "guardias" y no horas extras las prestaciones que llevaba a cabo los días domingos a favor de la empleadora hasta que ésta decidiera su supresión, ya que sea cual fuera la denominación que le pretendieran dar las partes, de conformidad con los términos del art. 44 de la LCT no se podrá eludir la calificación de trabajo prohibido que le otorgara el juez de grado con sustento en los enfáticos términos de la referida norma, ni las consecuencias que para dicha tipología de prestaciones se imponen en los arts. 41/42 de la LCT, contrarias a la imposición del mantenimiento de la prestación prohibida o a la procedencia de compensación por privación de la misma que pretende la demandante.

CNAT Sala IX Expte N° 1645/07 Sent. Def. N° 16.837 del 10/3/2011 "Leal, Luis Alberto c/Consorcio de Propietarios del Edificio Riobamba 1026/28 s/despido" (Pompa – Balestrini)

Encargados de casas de renta. Jornada de trabajo. Supresión de horas extras.

Si el pago de horas extras no respondía estrictamente a su efectiva realización y se abonaba en número fijo, el actor tenía una expectativa de cobro permanente sobre el rubro cuya naturaleza no era extraordinaria y estaba incorporado firmemente a su salario. Por lo tanto, la supresión o reducción del rubro, en el caso, implicó necesariamente una violación al principio de intangibilidad de su salario y, en consecuencia, le asistió razón al accionante para considerarse despedido, siendo acreedor de las indemnizaciones del caso.

CNAT Sala II Expte N° 2098/07 Sent. Def. N° 99.550 del 29/8/2011 "Carranza, Lucio Marcelo c/Consortio de Propietarios del Edificio Tte. Perón 1509 y otro s/despido" (Maza – Pirolo)

Encargados de casas de renta. Jornada de trabajo. Horas extras.

Si de la causa surge que la cantidad de departamentos que posee el consorcio demandado es de 69 unidades, se debe concluir que el mismo debería contar con, al menos, un ayudante permanente (conf. CCT 378/2004, art. 7º inc. a) y e), lo que en el caso no ha ocurrido ya que los propios testigos han sido contestes en afirmar que las tareas de encargado eran detentadas sólo por el actor (arg. art. 386 y 477 del CPCCN). Esta situación, refleja un recargo de tareas que debía cumplir para satisfacer las obligaciones para con el consorcio demandado, razón por la cual, las mismas deben ser debidamente retribuidas, puesto que el trabajo no se presume gratuito. Es que si bien la demandada afirmó que el actor percibía las sumas correspondientes a las horas extras, lo que confirmó la pericia contable al verificarse una retribución por este rubro, que podría llevar efectivamente a una compensación por las tareas de más, lo cierto es que la parte no ofreció al perito un registro horario de manera de poder calcularlo. Por ende, debe estarse a la interpretación más favorable al trabajador respecto de los hechos denunciados en el escrito de demanda (conf. art. 9 de la LCT, texto según ley 26428, BO del 26/12/08), acceder al reclamo de autos en este aspecto, y condenar al consorcio demandado a abonar al actor las diferencias salariales reclamadas, las que se calcularán teniendo en cuenta la escala salarial del personal con categoría de Ayudante Permanente, y sobre el porcentaje de las horas extras liquidadas oportunamente, conforme informe del perito.

CNAT Sala III Expte N° 10.507/2010 Sent. Def. N° 92.997 del 28/2/2012 "Fernández, Gustavo Alberto c/Consortio de Propietarios del Edificio Peña 2485 s/diferencias de salarios" (Cañal – Catardo – Rodríguez Brunengo)

4.- Remuneración.

Encargados de casas de renta. Remuneración. Adicionales. Derecho al cobro.

Para tener derecho al cobro de los adicionales por "retiro de residuos", "limpieza de cocheras" y "movimiento de coches" es necesario que se acredite la realización de tales tareas, es decir que si las tareas efectuadas por el actor no excedían las expresamente fijadas para su categoría por el art. 7 inc. J del convenio 306/98, no tendrá derecho a los adicionales pretendidos. En el caso del "retiro de residuos", esta tarea consiste en juntar las bolsas de residuos y sacarlas a la vereda, y por disposición municipal, tal recolección se realiza por la tarde, por lo que si el actor se desempeñaba con horario matutino, carece de derecho para percibir el adicional en cuestión.

CNAT Sala IV Expte N° 37.224/02 Sent. Def. N° 91.370 del 28/4/2006 "Pellicori, Guiso c/ Consortio de Propietarios del Edificio Perú 662/66 s/ despido" (Guisado - Guthmann)

Encargados de casas de renta. Remuneración. Plus por cuidado de jardín cuando supera los 10m2.

El CCT378/04, en su art. 15, al mensurar únicamente un jardín de hasta 10 metros cuadrados, no hace más que dejar a la autonomía de la voluntad, es decir, al acuerdo entre trabajador y empleador, la fijación de la retribución de la tarea que excede los parámetros convencionales. Luego, si la autocomposición no llega a buen puerto por la negativa de la empleadora quien no acepta el reclamo, corresponde recurrir a lo normado por el art. 114 de la LCT que en su parte pertinente dice: "Cuando no hubiese sueldo fijado por convenciones colectivas o actos emanados de autoridad competente o convenidos por las partes, su cuantía será fijada por los jueces ateniéndose a la importancia de los servicios y demás condiciones en que se prestan los mismos, el esfuerzo realizado y a los resultados obtenidos". El trabajo no se presume gratuito y si la autonomía colectiva para cuantificar el plus limitó la recarga del cuidado de jardín a un máximo de 10 metros, ello implica que toda tarea que se preste por encima de tal dimensión y se sume a las tenidas en cuenta por las partes que negociaron el plus salarial, requiere un añadido retributivo que, si no es consensuado, debe ser determinado judicialmente, al amparo de la preceptiva citada.

CNAT Sala VIII Expte. N° 15.771/06 Sent. Def. N° 35.658 del 07/11/2008 "Broenstrup, Armando c/Consortio de Propietarios del Edificio Villanueva 1353/57 s/diferencias de salarios". (Vázquez - Catardo).

Encargados de casas de renta. Remuneración. Ropa de trabajo. Documentación que acredite su entrega.

La obligación de entregar en forma periódica ropa de trabajo, establecida en la norma convencional no puede ser probada solamente por testigos, en tanto constituye una obligación a cargo del empleador, debe ser documentada con los correspondientes recibos suscriptos por el dependiente.

CNAT Sala VI Expte N° 8435/08 Sent. Def. N° 61.774 del 16/2/2010 « Rodríguez, Juan c/ Consorcio Propietarios Perú 353/59 s/despido» (Fontana - Fernández Madrid)

Encargados de casas de renta. Remuneración. Adicional.

Si se ha pagado una suma en concepto de adicional durante siete años y dos meses denominado "a cuenta de futuros aumentos" y nunca se hizo efectiva la absorción indicada, el rubro respectivo ha cambiado su carácter. En este caso debe entenderse que la conducta de la demandada la obligaba a mantener para el futuro el mismo criterio. De otra forma se produciría una efectiva reducción de la remuneración en violación de las disposiciones de los artículos 12 y 66 de la LCT. Máxime que, la denominación que le dé la parte a un rubro determinado no lo tipifica, y si como el caso el rubro aparece como un aumento de salarios puro y simple, debe atenderse a esta circunstancia pues a las cosas hay que llamarlas por su nombre (CSJN "Pérez c/ Disco" - 1/9/2009). Es que la interpretación del contrato debe hacerse de acuerdo a las pautas que surgen del principio de favor para el trabajador y que la conducta de las partes debe estar regida por el deber de buen fe que le impone el artículo 63 de la LCT de tal manera, si en el curso de los años no efectuó el descuento que pretende realizar recién en el año 2008 luego de más de 7 años de haber mantenido el rubro en la remuneración del trabajador está impedido de quitar lo que ha concedido, bajo una condición que cayó porque en ningún momento fue ejercida.

CNAT Sala VI Expte N° 14.143/09 Sent. Def. N° 63.237 del 12/9/2011 "Martínez, Carlos Alfonso c/Consorcio de Propietarios del Edificio Olazábal 3624/76 s/diferencias de salarios" (Fernández Madrid – Raffaghelli)

5.- Vivienda/Desalojo.

a) Cuestiones de competencia.

Encargados de casas de renta. Exclusión de la concubina. Incompetencia JNT.

No es competente esta Justicia Nacional del Trabajo en la causa iniciada por un encargado de edificio de propiedad horizontal que se desempeñaba en el cargo de "permanente con vivienda", para que se excluya de la misma a su concubina. La naturaleza familiar del conflicto sustrae el debate del marco del art. 20 de la LO. Así, aunque las normas invocadas en la demanda, esto es, la ley 12981 y la convención colectiva de los encargados de casas de renta, tengan influencia en la solución del litigio, ésta es sólo lateral y resultan de superior significación los aspectos relacionados con el derecho civil, en particular el Derecho de Familia.

CNAT Sala VII Expte N° 28.226/05 Sent. Int. N° 27.356 del 20/3/2006 « Meister, Carlos c/ Bramajo, Zulma s/ exclusión de vivienda» (Rodríguez Brunengo - Ferreirós)

Encargados de casas de renta. Desalojo. Indemnización y canon locativo. Competencia de la JNT.

Ante el reclamo promovido por el cobro de "indemnización o canon locativo por todo el tiempo que dure la retención de la vivienda de encargado" y los términos en que se formuló la presentación inicial – en la que se invocó una relación contractual regida por normas de derecho del trabajo y las eventuales consecuencias por el incumplimiento de las obligaciones emergentes de dicha vinculación - y a lo dispuesto en tal sentido por el art. 20 de nuestra ley adjetiva, estimase que la Justicia Nacional del Trabajo es la competente para entender en la presente causa. (En el caso, el juez de primera instancia se declaró incompetente pues consideró que, al haberse extinguido la relación laboral referida, no existía secuela que permitiera la tramitación de la referida acción ante este Fuero). (Conf. DFG N° 58.050 del 15/08/2013)

CNAT Sala V Expte. N° 14.034/2013 Sent. Int. N° 30.101 del 29/8/2013 "Consorcio de Propietarios del Edificio Billinghamurst 2025 c/Rodríguez, Horacio Daniel s/desalojo" (Zas - Arias Gibert)

Encargados de casas de renta. Desalojo. Devolución vivienda. Daños y perjuicios. Competencia de la JNT.

En razón de que la vivienda fue oportunamente entregada a la demandada como consecuencia del contrato laboral que unió a ambas partes, y que el reclamo de daños y perjuicios deriva necesariamente de esa relación laboral y del presunto incumplimiento de obligaciones provenientes de su extinción, resulta de aplicación el art. 20 de la LO, que establece que son de la competencia de la Justicia Nacional del Trabajo -entre otras- "las causas entre trabajadores y empleadores relativas a un contrato de trabajo, aunque se funden en disposiciones del derecho común aplicables a aquél".

CNAT Sala IV Expte N° 45.606/2014 Sent. Int. N° 52.840 del 29/5/2015 "Consortio de Propietarios del Edificio Esmeralda 1082/86 c/Malkhasian, Gaiane s/cobro de sumas de dinero" (Guisado – Pinto Varela)

b) Desalojo

Encargados de casas de renta. Desalojo. Retención de la vivienda. Improcedencia. Reparación. Canon locativo. Improcedencia.

Para que sea considerada procedente una pretensión resarcitoria es necesario que el daño sea cierto y haya sido probado, pues el "daño" es uno de los elementos inexorables para que se active la responsabilidad civil del sujeto sindicado como autor de una antijuridicidad (art. 1067 CC). En el caso, el consorcio accionante no ofreció ninguna prueba para acreditar que hubiera afrontado los servicios de luz, gas u otros que habría gozado el demandado con posterioridad a hacerse exigible la obligación de restituir. Tampoco puede considerarse verosímil la cuantificación del daño alegado (se había solicitado un canon locativo de \$300 mensuales) porque no es usual que un consorcio de propietarios arriende la parte destinada a vivienda del encargado y, en todo caso, para fijar algún quantum, sería necesario recurrir a la suma brindada por el CCT 390/04 que la tabula de \$5 mensuales, a los fines de las cotizaciones de la seguridad social y créditos de la LCT. (Del dictamen de la Fiscal adjunta, al que adhiere la Sala).

CNAT Sala IX Expte N° 3960/05 Sent. Def. N° 13.523 del 21/7/2006 « Consorcio de Propietarios Enrique Martínez 1911/13 c/Vigna, Sergio s/desalojo » (Balestrini - Pasini)

Encargados de casas de renta. Retención de la vivienda. Improcedencia.

Dispuesto el despido incausado del encargado de una casa de renta y pretendiendo éste que se le otorgue un plazo para abandonar la vivienda (hasta que le sea totalmente abonada la indemnización), cabe concluir que del juego armónico de lo dispuesto en la ley 12.839 y el decreto 11.246/49 resulta que el suministro de vivienda constituye una obligación típicamente accesoria y se extingue al hacerlo la obligación contractual (arts. 523 y 525 CC), sin que exista ninguna norma que le atribuya al encargado una suerte de retención de la vivienda hasta que le sean satisfechas las indemnizaciones, por lo que independientemente de que el despido hubiera sido dispuesto con o sin causa, sólo le asiste al demandado el derecho de accionar por el pago de una eventual indemnización.

CNAT Sala VII Expte. N° 5.710/06 Sent. Def. N° 39.605 del 28/09/2006 "Consortio de Propietarios del Edificio Juan B. Justo 8.555/57 c/Etchegaray, Gustavo Héctor s/desalojo". (Rodríguez Brunengo - Ferreirós).

Encargados de casas de renta. Vivienda inhabitable. Injuria laboral.

Tanto el art. 77 de la LCT como el art. 13 del Estatuto de Encargados de Edificios de Propiedad Horizontal (ley 12981) imponen al empleador la obligación de brindar vivienda higiénica y adecuada al trabajador, para respetar y satisfacer la garantía constitucional de las condiciones dignas y equitativas de labor. Por ello, el mal estado de la vivienda, que llevó a la actora a deshabitarla e intimar a su empleadora para que la arregle, con resultado negativo, constituye una injuria suficiente que no permite la continuación del vínculo.

CNAT Sala VII Expte N° 8477/05 Sent. Def. N° 39.714 del 9/11/2006 "Chaile, Rosa c/ Consortio de Propietarios Allende 3608 s/ despido" (Ferreirós – Rodríguez Brunengo)

Encargados de casas de renta. Desalojo. Retención de la vivienda. Imposibilidad de obtener beneficio jubilatorio. Improcedencia.

Si entre las partes medió una relación laboral y la misma se encuentra disuelta, no se aprecian motivaciones serias como para no disponer sin más el desalojo del accionado con fundamento en lo dispuesto por el art. 146 de la LO. En el caso no media razón válida para evitar el desalojo de una vivienda que era accesoria del contrato de trabajo. Tampoco puede discutirse en esta causa si la ex empleadora cumplió o no los recaudos del art. 252 de la LCT. Es por ello que en nada incide, en este juicio de desalojo, que en el proceso pertinente se establezca que el contrato de trabajo se haya extinguido sin que la actora cumplimentara los requisitos que exige la ley para que el recurrente pueda acogerse al beneficio jubilatorio que requiere. Tampoco empece a esta solución la avanzada edad del demandado ni que el despido dispuesto unilateralmente por el consorcio haya sido justificado o no. Ello, en atención a las obligaciones recíprocas de las obligaciones accesorias de las partes de un contrato de trabajo. Recíproco es, en el contrato de trabajo, que el empleador pague la remuneración y el trabajador cumpla con su débito laboral; no es recíproco que pague una indemnización (discutida o no) para que el trabajador desaloje la vivienda accesoria del contrato de trabajo. Es decir que, no resulta aplicable al caso la "exceptio non adimpleti contractus"

CNAT Sala X Expte N° 4297/07 Sent. Def. N° 15.678 del 20/11/2007 « Consorcio de Propietarios del Edificio 1179/81 c/Rojo, Amado s/desalojo » (Stortini - Corach)

Encargados de casas de renta. Retención de la vivienda. Improcedencia de la excepción de incumplimiento.

Si bien se ha admitido la vigencia del instituto de la "exceptio non adimplenti contractus" en la relación laboral, por su carácter de contrato conmutativo y sinalagmático de prestaciones recíprocas, la referida excepción presupone la existencia de un crédito líquido y exigible no saldado por el deudor, que a su vez reviste el carácter de acreedor. Pero esta circunstancia no se configura en el caso de un encargado de edificio que pretende retener la vivienda que ocupara en tal carácter, una vez rescindido el contrato de trabajo. Ello es así, puesto que el crédito que invoca es litigioso y se vincula con el debate en torno a la rescisión del contrato laboral y a su legitimidad, que se materializa en un litigio que aún no fue resuelto. El derecho de retención debe ser interpretado con criterio restrictivo porque está en tela de juicio el derecho de propiedad. (Del **DFG** N° 46612, al que adhiere la Sala).

CNAT Sala II Expte N° 34.838/07 Sent. Int. N° 56.660 del 25/7/2008 « Consorcio de Propietarios Billingurst 2435 c/ García Núñez, Carlos s/ desalojo » (Maza - Pirolo)

Encargados de casas de renta. Desalojo.

Resulta procedente el desalojo de quien fuera el encargado del edificio, pues en el régimen de la ley 12.981, el suministro de la vivienda constituye una obligación accesoria, y se extingue al extinguirse la obligación principal (cfr. arts. 523 y 525 CC) y no existe norma alguna que le atribuya al encargado una suerte de derecho de retención de la vivienda hasta tanto se vean satisfechas las indemnizaciones, ni aún en el caso de despido directo sin expresión de causa. A ello se agrega que la deuda que la demandada dice que el consorcio tiene con ella, en caso de ser reconocida judicialmente, no es el pago "de lo que es debido por razón de esa misma cosa" (art. 3939 CC), sino el resarcimiento por la ruptura del contrato de trabajo y, por lo tanto no le asiste derecho de retención sobre la misma.

CNAT Sala V Expte N° 34.666/08 Sent. Def. N° 71.763 del 24/8/2009 "Consorcio de Propietarios del Edificio Terrada 3556 c/Rodríguez, María Baldomera s/desalojo" (Zas – García Margalejo)

Encargados de casas de renta. Desalojo de un anexo de la vivienda. Desestimación.

Si en el caso se solicitó meramente el desalojo de un lugar común que se le había cedido a la dependiente como complemento del diminuto monoambiente que le había proporcionado la empleadora como vivienda en su calidad de empleada de casa de renta del consorcio y cuyo goce le fuera dado como accesorio de su vínculo laboral en los términos de la ley 12.981, no corresponde sino desestimar el desalojo peticionado en este estadio procesal, porque no se puede escindir el desalojo reclamado de un anexo de la vivienda del portero del de la totalidad de la misma.

CNAT Sala VII Expte N° 3656/08 Sent. Def. N° 42.990 del 11/11/2010 "Consorcio de Propietarios del Edificio Uriarte 2462/2464 c/Caballero, Elvira Maricel s/desalojo" (Ferreirós – Corach)

Encargados de casas de renta. Despido en trámite. Desocupación de la vivienda.

El encargado de portería con vivienda que fue despedido por decisión del consorcio no puede, amparándose en lo dispuesto por el art. 1201 CC para hacer valer retención de la vivienda. Ello porque "...la exceptio non adimplenti contractus...presupone la existencia de un crédito líquido y exigible no saldado por el deudor que, a su vez, reviste el carácter de acreedor. Esta circunstancia no se configura en el caso porque, tal como surge de las manifestaciones de ambas partes, el crédito que invoca el apelante es litigioso y se vincula con el debate en torno a la rescisión del contrato y a su legitimidad, que se materializa en un litigio que aún no ha sido resuelto".

CNAT Sala I Expte N° 2699/2011 Sent. Def. N° 86.838 del 12/7/2011 "Consorcio de Propietarios del Edificio Paunero 2803/05 c/Torres, Héctor Alejo s/desalojo" (Vázquez – Pasten de Ishihara)

Encargados de casas de renta. Desalojo. Canon por falta restitución de inmueble.

Si además de peticionarse el desalojo del ex dependiente, se solicitó que se lo condene a abonar una indemnización o canon locativo por todo el tiempo que durase la ilegítima y abusiva retención de la vivienda, todo ello fundado en "el perjuicio derivado de la imposibilidad de disponer de esta parte común del consorcio, como asimismo por los gastos irrogados por el uso de la unidad portería por parte del ex empleado (energía eléctrica, gas, agua, etc.)" y el reclamado no contestó demanda, deben presumirse como ciertos los extremos alegados por la parte actora (cfr. art. 71, LO), entre ellos, los perjuicios o daños que dijo haber sufrido como consecuencia del proceder ilegítimo del demandado. Por ende, este último está obligado en el caso a reparar la falta de restitución del inmueble que le fuera oportunamente suministrado en base a un valor mensual que deberá multiplicarse por todo el tiempo que duró la ocupación ilegítima.

CNAT Sala V Expte N° 24.681/2010 Sent. Def. N° 74.128 del 28/5/2012 "Consorcio de Propietarios del Edificio Coronel Díaz 2129/39/35 c/Cabrera, Jorge Osvaldo s/desalojo" (Zas – Arias Gibert)

Encargados de casas de renta. Desalojo.

Si bien art. 25 inc.11 del CCT 589/2010 establece que el empleador debe abonar la liquidación e indemnizaciones que correspondan al dependiente y que, hasta que ello no

sucedan, no puede exigir la entrega de la vivienda, lo cierto es que la propia norma sujeta este sinalagma a un plazo máximo, de 90 días, a contar desde el distracto. Este plazo fue ampliamente superado en el caso, donde el consorcio consignó la liquidación final la cual fue cobrada por el dependiente. Es que "...las eventuales deudas que pueda tener el consorcio con la trabajadora no generan derecho a retención alguna sobre la vivienda, porque no tienen su origen en la referida cosa retenida, sino eventualmente, en el contrato laboral que vinculó a las partes..." (CNAT Sala I, SD 83059 del 28/9/05, "Consortio de Propietarios Edif. Chacabuco 1305/1301 c/ Deheza, Gabriela s/ desalojo") toda vez que no se da el supuesto previsto por el art. 3939 CC, que exige que la deuda tenga su origen en la misma cosa retenida, y la norma colectiva analizada lo que hace es fijar un plazo al derecho a permanecer en la vivienda, para el supuesto que prevé expresamente el art. 25 inc.11.

CNAT Sala I Expte N° 18.708/2012 Sent. Def. N° 89.492 del 27/12/2013 "Consortio de Propietarios del Edificio Senillosa 31/33/37/39 c/Smoilis, Ricardo Gastón s/consignación" (Pasten de Ishihara – Vázquez)

Encargados de casas de renta. Desalojo. Desestimación de un canon locativo y de los gastos por uso de vivienda.

Más allá de la insuficiencia del escrito de expresión de agravios de la parte actora, corresponde desestimar el pedido del pago de un canon locativo y de los gastos por uso de vivienda, ya que no es usual que un consorcio alquile la vivienda destinada al encargado, a la vez que no se demostró que el consorcio se hubiera hecho cargo de los gastos que pretende reclamar por esta vía.

CNAT Sala I Expte N° 18.708/2012 Sent. Def. N° 89.492 del 27/12/2013 "Consortio de Propietarios del Edificio Senillosa 31/33/37/39 c/Smoilis, Ricardo Gastón s/consignación" (Pasten de Ishihara – Vázquez)

Encargados de casas de renta. Desalojo.

Más allá de las manifestaciones articuladas en el confuso libelo recursivo, lo cierto es que al contestar la acción el demandado hizo referencia al "espacio asignado al encargado ubicado en la terraza o 9º piso del edificio" y, al responder la demanda el requerido reconoció que ocupaba un espacio en el piso 9º en su carácter de encargado de vivienda y relató que solicitó que se le otorgara la vivienda del piso 8º B. En virtud de ello, es evidente que la vivienda otorgada lo fue con motivo de la relación laboral y ésta se encuentra extinguida, razón por la cual no se aprecian motivaciones serias como para no disponer sin más trámite el desalojo del accionado (art. 146 LO t.o. dec. 106/98).

CNAT Sala X Expte N° 48.277/2013/CA1 Sent. Def. N° 23.292 del 26/2/2015 "Consortio de Propietarios del Edificio Miqueletes 721/23/25/27 c/Falcón, Alfredo s/desalojo" (Corach – Stortini).

Encargados de casas de renta. Desalojo. No retención de la vivienda.

Ante la extinción de la relación laboral y el pedido de desalojo efectuado por la demandada, el trabajador no puede invocar en su favor el derecho de retención de la vivienda amparándose en el art. 1201 CC. Ello es así porque el contrato bilateral que unía a las partes cesó por decisión legal de una de ellas y no puede pretenderse el cumplimiento de tal acuerdo, que ya no existe, sino, eventualmente, el pago de las indemnizaciones derivadas de esa ruptura, cuestión ésta que debe dirimirse en su oportunidad y por la vía pertinente. Y, aun cuando se hubiera acreditado que el demandado poseía alguna acreencia respecto del consorcio (dicho esto por vía de hipótesis por cuanto se trata de un tema ajeno a la litis), ello tampoco lo autoriza a retener la vivienda toda vez que no se da el supuesto previsto por el art. 3939 CC, que exige que la deuda tenga su origen en la misma cosa retenida.

CNAT Sala X Expte N° 48.277/2013/CA1 Sent. Def. N° 23.292 del 26/2/2015 "Consortio de Propietarios del Edificio Miqueletes 721/23/25/27 c/Falcón, Alfredo s/desalojo" (Corach – Stortini).

Encargados de casas de renta. Desalojo. Daños y perjuicios por ocupación vivienda.

Resulta procedente el resarcimiento peticionado por la accionante, por la ocupación del inmueble por parte del emplazado, por cuanto el trabajador está obligado a resarcir el daño inferido al principal derivado de su negativa a restituir la vivienda (luego de producida la disolución del vínculo laboral) y el consiguiente uso indebido de ella, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 508, 509, 519, 520 y concs. Cód. Civil. De este modo, el demandado debe reparar la falta de entrega oportuna de las comodidades que le fueron suministradas, en base a un valor mensual que deberá multiplicarse por todo el tiempo que perdure la ocupación ilegítima.

CNAT Sala X Expte N° 48.277/2013/CA1 Sent. Def. N° 23.292 del 26/2/2015 "Consortio de Propietarios del Edificio Miqueletes 721/23/25/27 c/Falcón, Alfredo s/desalojo" (Corach – Stortini).

Encargados de casa de renta. Desalojo. Canon por daños y perjuicios. Rechazo.

Si la acción que esgrimió la actora es la de daños y perjuicios, estaba a su cargo alegar y probar. La hipótesis del "canon locativo" es absolutamente inadmisibles en la medida que no

existe aquí un contrato como fuente de la obligación (en el que la causa de la acción es el título) sino un ilícito en términos estrictos. Si hubiera contrato incumplido sería admisible la fijación de los daños en una proyección del canon locativo pero no en supuestos como el presente, en que no existe precio pactado. Por este motivo, debe rechazarse la pretensión de que se le fije una indemnización/canon locativo. (Del voto del Dr. Arias Gibert, en mayoría)

CNAT Sala V Expte N° CNT 14034/2013/CA1 Sent. Def. N° 77.122 del 12/5/2015 "Consortio de Propietarios del Edificio Billinghamurst 2025 y otro c/Rodríguez, Horacio Daniel s/desalojo" (Zas – Arias Gibert – Raffaghelli)

Encargados de casa de renta. Desalojo. Canon por falta restitución de inmueble. Procedencia.

Si el accionado ocupó ilegítimamente la vivienda, está obligado a reparar la falta de restitución del inmueble que le fuera oportunamente suministrado en base a un valor mensual que debería multiplicarse –en principio- por el tiempo que duró la ocupación ilegítima, hasta el momento en el cual el demandado consignó las llaves en el expediente, acto éste último que pone de manifiesto el cese de la ocupación ilegítima. Decidir en contrario, importaría consentir un enriquecimiento sin causa por parte del demandado proveniente de su ocupación ilegítima de la vivienda en cuestión (conf. arts. 17 y 19, CN y 1068, 1069 y concs., CC) (Del voto del Dr. Zas, en minoría)

CNAT Sala V Expte N° CNT 14034/2013/CA1 Sent. Def. N° 77.122 del 12/5/2015 "Consortio de Propietarios del Edificio Billinghamurst 2025 y otro c/Rodríguez, Horacio Daniel s/desalojo" (Zas – Arias Gibert – Raffaghelli)

c) Otras cuestiones.

Encargados de casas de renta. Vivienda. Consignación de las llaves de la vivienda.

Toda vez que el actor mediante un despacho telegráfico informó que iba a consignar las llaves de la vivienda en sede judicial, y lo hizo al promover la demanda, eso equivale a la intimación judicial al acreedor para que las reciba y de acuerdo al art. 764 CC esa intimación produce los efectos propios de la consignación. Para más, en el caso, la demandada no impugnó la consignación de las llaves, sin bien sólo realizó algunas consideraciones sobre el comportamiento del actor, aceptó la entrega, por lo que la consignación debe considerarse válida y conferírsele los efectos extintivos propios del pago (arts. 758, 759 y 760 CC).

CNAT Sala VII Expte N° 15.921/04 Sent. Def. N° 39.080 del 21/3/2006 "Villamaría, Mariano c/ Consortio de Propietarios Riobamba 927/53/61 s/despido" (Ferreirós - Ruíz Díaz)

Encargados de casas de renta. Vivienda. Gastos de luz, gas y teléfono.

Corresponde revocar lo decidido en grado respecto del rubro "reintegro de luz, gas y teléfono", en la medida en que la ley 12.981 únicamente hace referencia en su art. 13 sobre el derecho del trabajador de habitación higiénica y adecuada. En cambio, nada menciona sobre el pago de los servicios de luz, gas o teléfono que se consume en la unidad destinada a la "portería". Máxime, si no existe prueba alguna que avale la existencia de algún acuerdo (individual) arribado entre las partes al momento de perfeccionarse el contrato de trabajo, en el que se hiciera mención sobre la obligación por parte del consorcio demandado del correspondiente pago de los mencionados servicios.

CNAT Sala X Expte N° 25.507/05 Sent. Def. N° 16.962 del 30/9/2009 "Rodríguez, José c/Consortio de Propietarios del Edificio Olazábal 3191/99 s/despido" (Stortini – Corach)

Encargados de casas de renta. Extensión de la vivienda a un lugar común del consorcio. Autorización.

Toda vez que la encargada del edificio fue autorizada al uso de un espacio de propiedad común, a fin de alojar a su hijo adolescente, porque la vivienda que le suministraba el consorcio era muy reducida, tal espacio debe considerarse como parte de su salario, en tanto fue cedido para su uso particular, y por ello integra la vivienda que le fue facilitada, debiendo subsistir mientras el vínculo se encuentre vigente.

CNAT Sala VI Expte N° 3656/08 Sent. Def. N° 61.793 del 19/2/2010 « Consortio de Propietarios Uriarte 2462/64 c/Caballero, Elvira s/desalojo" (Fontana - Fernández Madrid)

Encargados de casas de renta. Vivienda. Incumplimiento normas laborales. Daño moral.

Si bien no se concretó el montaje de la antena de Nextel, que no estaba autorizada por la autoridad, el accionante debió soportar largo tiempo, con riesgo personal y de su familia, el desmantelamiento del lavadero y que el pasillo largo de acceso se mantuviera sin muro de protección, a lo que se suma que el consorcio fue intimado por el GCBA para que cumpliera las normas laborales relativas a la vivienda. De este modo, la conducta del consorcio se contraponen a lo que exige el artículo 77 LCT, noción general que reitera el art. 13 del Régimen laboral de encargados y ayudantes de casa de renta (ley 12.981) y además se encuentra genéricamente comprendida en el artículo 1109 CC que, aún con total prescindencia del contrato de trabajo que ha servido de contexto, justifican la reparación de

los padecimientos anímicos y espirituales sufridos en ocasión de un determinado acontecimiento y que alteran la armonía que tenía la persona antes del hecho, provocando en el sujeto afectado la quiebra o alteración de sus sentimientos con independencia del daño psíquico o psicológico que pudiera generar. En el caso, debe tenerse en cuenta la situación de los tres actores en cuanto se vieron afectados por las molestias e inconvenientes generados a raíz de las obras realizadas para la instalación de la antena antes aludida que se proyectaron tanto en el goce de la vivienda como en su privacidad, dignidad y personalidad del trabajador y su grupo familiar, la duración de dicha situación (aproximadamente un año y medio) y las reacciones en la salud de los mismos que provocó el acontecimiento (estrés, destrucción de sus redes de comunicación, retraimiento, etc.) y las condiciones inadecuadas de la vivienda.

CNAT Sala I Expte N° 14.429/04 Sent. Def. N° 86.710 del 9/6/2011 “Rodríguez, José Adrián c/Consortio de Propietarios del Edificio Las Heras 2787/89 s/daños y perjuicios” (Vázquez – Vilela)

Encargados de casas de renta. Desalojo. Reconvención. Rechazo.

El art. 147 de la LO establece que cuando el objeto del juicio fuere exclusivamente el desalojo no se admitirá la reconvención. En efecto, la norma antedicha dispone que en los casos de desalojo no es admisible la figura de la reconvención y/o contrademanda, a fin de evitar dilaciones que entorpezcan el trámite procesal.

CNAT Sala X Expte N° 48.277/2013/CA1 Sent. Def. N° 23.292 del 26/2/2015 “Consortio de Propietarios del Edificio Migueletes 721/23/25/27 c/Falcón, Alfredo s/desalojo” (Corach – Stortini).

6.- Extinción del contrato.

Encargados de casas de renta. Extinción del contrato. Gravedad de la falta. Retención de expensas.

Constituye falta grave que justifica el despido decidido por el consorcio demandado, la actitud del encargado que revistiendo una antigüedad de diez años en el cargo, retuvo pagos de expensas que le efectuaran varios consorcistas. Si bien ante un requerimiento del administrador reintegró las sumas retenidas indebidamente, el hecho constituye una grave conducta por parte de quien necesariamente cuenta con la confianza de todos los condóminos por su condición de encargado permanente con vivienda.

CNAT Sala VIII Expte N° 13.322/04 Sent. Def. N° 36.039 del 15/4/2009 « Hernández, Balduino c/ Consortio de Propietarios Espinosa 141 s/despido” (Vázquez - Catardo)

Encargados de casas de renta. Extinción del contrato. Gravedad de la falta. Reiterados incumplimientos.

Cuando se trata de un “encargado permanente” surge de la ley especial la obligación de permanencia horaria del mismo en los lugares de uso común en el edificio. Es precisamente este último aspecto lo que distingue al encargado “permanente” del “no permanente”. Ante las comprobadas ausencias del actor y la falta de cumplimiento de sus tareas específicas propias de su categoría, resultó ajustado a derecho el despido resuelto por la demandada. Asimismo resulta inadmisibles la argumentación del actor en orden a que “no era su obligación estar en el hall de entrada sin hacer nada” (sic).

CNAT Sala IX Expte N° 27.121/06 Sent. Def. N° 15.483 del 28/4/2009 « Rossi, Carlos c/ Consortio de Propietarios Rojas 316/20 s/ despido » (Balestrini - Fera)

Encargados de casas de renta. Extinción del contrato. Gravedad de la falta. Iniciación de acción contra el consorcio por daños. Insuficiencia.

Las particulares características de la labor que desarrollan los encargados de edificios y su relación con los consorcistas no permiten inferir que el deber de fidelidad sea más importante y trascendente por tratarse de tales. En tal sentido, la interposición de una acción judicial contra el consorcio, por parte del encargado, por los daños ocasionados por una pérdida de gas de un calefón instalado en su vivienda, por sí sola, no habilita a decidir la ruptura de la relación. No resulta injurioso que el actor ejercite los derechos que considere le asisten y, en todo caso, la demandada debió intimarlo a que reviera su actitud, antes de resolver el vínculo.

CNAT Sala VII Expte N° 5424/08 Sent. Def. N° 41.758 del 30/4/2009 « Pirani, Enrique c/ Consortio de Propietarios Valetín Gómez 2884/86 s/despido” (Rodríguez Brunengo - Ferreirós)

Encargados de casas de renta. Extinción del contrato. Preaviso. Período de prueba. Improcedencia.

El consorcio demandado no estaba obligado a preavisar toda vez que el actor no poseía una antigüedad mayor a 60 días. Ello, por cuanto resulta aplicable la doctrina del Fallo Plenario N° 233 del 18/5/82 in re “Romero, Ramón c/ Cons. Prop. Edif. Agüero 1761” en el que expresamente se resolvió que “el encargado de casa de renta despedido antes de tener una antigüedad de 60 días no tiene derecho a la indemnización sustitutiva del preaviso”.

CNAT **Sala II** Expte N° 22.512/07 Sent. Def. N° 96.894 del 29/7/2009 « *Peters, Víctor c/ Consorcio de Propietarios Córdoba 2462 s/ despido* » (Maza – González)

Encargados de casas de renta. Pérdida de confianza. Ausencia de acreditación. Despido injustificado.

Si en la causa no se acreditó que el actor haya incurrido en actitudes reprochables de las que pueda considerarse que derivó en un perjuicio para la seguridad del consorcio, ni en ningún incumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato de trabajo que pueda considerarse determinante de una causa objetiva de pérdida de confianza ni motivo válido de la decisión segregatoria (art. art. 242 LCT), es evidente que el despido careció de causa legítima y resultó injustificado.

CNAT **Sala II** Expte N° 32.123/08 Sent. Def. N° 98.223 del 5/7/2010 “*Borda, Hugo Osvaldo c/Consorcio de Propietarios del Edificio Esmeralda 486 s/despido*” (Pirolo – Maza)

Encargados de casas de renta. Art. 252 LCT.

Más allá de que la empleadora intimó a la actora para que iniciara el trámite jubilatorio, por entender que se encontraban reunidos los requisitos necesarios para obtener la prestación prevista por la ley 24.241 y, por tal motivo, hizo saber que se encontraban a disposición de la aquí accionante las certificaciones de aportes y servicios pertinentes, comunicándole que el contrato de trabajo se encontraba vigente por el plazo máximo de un año, a partir de la presente notificación, o hasta el otorgamiento del beneficio, si el mismo ocurriera en un plazo menor, lo cierto es que del art. 252 LCT se desprende, que son dos las condiciones que se deben cumplir para que comience a regir el plazo máximo de un año de conservación del puesto: la intimación y la extensión de los certificados y demás documentación. Por ende, las intimaciones formuladas por la parte actora para la entrega de las certificaciones resultaron improcedentes, pues es claro que la aquí recurrente contó con la documentación pertinente para tramitar el beneficio jubilatorio mucho antes de lo manifestado, ya que el organismo administrativo le concedió la jubilación a la actora ocho días después de la última intimación. Por lo tanto, la excepcionalidad de la situación que contemplase la demandada, y la buena fe puesta de manifiesto, no impedían que las partes de común acuerdo restablecieran una relación laboral extinguida o la mantuvieran expresa o tácitamente, a pesar de haber expresado unilateral y anteriormente, el consorcio su voluntad rescisoria, ya que el art. 234 de la LCT contempla expresamente tal posibilidad. En estas condiciones, y atendiendo a la buena fe con la que actuó la demandada, cabe considerar que en el caso se verifican cumplidos los extremos previstos en el art. 252 de la LCT.

CNAT **Sala III** Expte N° 17.023/09 Sent. Def. N° 92.657 del 17/8/2011 “*Rodríguez, María Baldomera c/Consorcio de Propietarios del Edificio Terrada 3556 s/despido*” (Cañal – Catardo)

Encargados de casas de renta. Incumplimiento art. 77 LCT. Despido indirecto justificado.

El artículo 77 LCT prevé que: “El empleador debe prestar protección a la vida y bienes del trabajador cuando este habite en el establecimiento. Si se le proveyese de alimentación y vivienda, aquélla deberá ser sana y suficiente, y la última, adecuada a las necesidades del trabajador y su familia. Debe efectuar a su costa las reparaciones y refacciones indispensables, conforme a las exigencias del medio y confort”, lo que en el caso no ocurrió ya que la demandada no cumplió con el deber que se encuentra establecido en dicha norma, razón por la cual se encuentra acreditada la injuria que manifestó el trabajador en su carta documento. En este sentido, la imputación de destrucción ex profeso de la vivienda concedida como parte del contrato de trabajo (cuando se acreditó que el deterioro de la vivienda se debía al paso del tiempo y no a la destrucción de la misma por parte del encargado), constituye injuria de suficiente gravedad como para justificar el despido indirecto en que se colocara el trabajador (artículo 242 LCT).

CNAT **Sala VIII** Expte N° 6817/08 Sent. Def. N° 39.118 del 25/9/2012 “*Paternoster, Marco Antonio c/Consorcio de Propietarios del Edificio Montevideo 1141 s/despido*” (Catardo – Pesino)

Encargados de casas de renta. Despido justificado.

Resultó justificado el despido del encargado dispuesto por la demandada, si en la causa se acreditaron las diversas inasistencias y llegadas tarde, el incumplimiento de su obligación convencional de efectuar el retiro de residuos y el abandono de trabajo en diversas oportunidades dentro del horario laboral.

CNAT **Sala VIII** Expte N° 7345/2010 Sent. Def. N° 39.343 del 14/2/2013 “*Moreno, Roberto Miguel c/Consorcio de Propietarios del Edificio Armenia 2152 s/despido*” (Pesino – Catardo)

Encargados de casas de renta. Extinción de la relación por el art. 252 LCT. Despido injustificado.

El artículo 252 de la LCT constituye una causal específica de extinción del contrato de trabajo que concurre cuando el trabajador está en condiciones de jubilarse. Por lo tanto, si el demandado no acreditó el cumplimiento de los requisitos previstos en la norma en cuestión,

independientemente de la conducta asumida por la actora al respecto, lo cierto es que tanto la intimación cursada por aquel empleador como el posterior despido dispuesto en los términos del artículo 252 de la LCT careció de causa justificada.

CNAT Sala VIII Expte N° 40.254/2010 Sent. Def. N° 39.998 del 5/2/2014 “Jiménez, María Cleofé c/Consortio de Propietarios del Edificio Zabala 2090 s/despido” (Catardo – Pesino)

Encargados de casas de renta. Extinción de la relación por el art. 252 LCT. Despido injustificado.

Si no se prueba que la trabajadora reunía los requisitos para obtener una de las prestaciones de la Ley 24.241, el despido debe considerarse arbitrario. Ello así porque la redacción del artículo 252 de la LCT no permite otra interpretación en tanto la facultad de intimar solo puede ser ejercida “cuando el trabajador reuniere los requisitos necesarios para obtener una de las prestaciones de la Ley 24.241” y ello impone al empleador el deber de adoptar las medidas necesarias para conocer con certeza si ello es realmente así. Entre otras, requerir de la ANSES el estado de los aportes de la trabajadora, conducta que no fue acreditada en el expediente.

CNAT Sala VIII Expte N° 40.254/2010 Sent. Def. N° 39.998 del 5/2/2014 “Jiménez, María Cleofé c/Consortio de Propietarios del Edificio Zabala 2090 s/despido” (Catardo – Pesino)

Encargados de casas de renta. Extinción de la relación por el art. 252 LCT. Incumplimiento dec. 679/95. Despido arbitrario.

Si bien el consorcio demandado decidió finalizar el vínculo con fundamento en lo normado en el art. 252 LCT, dado que consideró que la dependiente podía acceder a la prestación previsional por edad avanzada, lo cierto es que soslayó que la facultad otorgada al empleador por dicha norma ha sido reglamentada por el decreto 679/95, limitándola al supuesto en el que el trabajador reuniere los requisitos necesarios para acceder a la prestación básica universal (P.B.U.). En relación con este beneficio el art. 19 de la ley 24.241 exige, además de la edad, que se “...acrediten 30 años de servicios con aportes computables en uno o más regímenes comprendidos en el sistema de reciprocidad”, requisito que no se encuentra cumplido y que, según las constancias de la causa, la empleadora omitió valorar al momento de poner fin al vínculo, todo lo cual revela la arbitrariedad del despido.

CNAT Sala VI Expte N° 13.989/2012 Sent. Def. N° 66.049 del 24/2/2014 “Salvidea, Rosa Aída c/Consortio de Propietarios del Edificio Doblas 233/41/43 s/despido” (Raffaghelli – Craig)

Encargados de casas de renta. Despido por reclamos ilegítimos. Medida apresurada si no se colocó en mora al trabajador.

El reclamo ilegítimo efectuado por el trabajador – en el caso, supuesta antigüedad, remuneraciones en negro, categorías no desempeñadas y horas extra no trabajadas - no puede configurar por sí solo un ilícito invocable por el empleador para justificar la ruptura del vínculo, por cuanto la jurisprudencia ha establecido que incluso la circunstancia de entablar una demanda improcedente es insuficiente a tales fines, salvo que se acredite abuso de derecho. Por otra parte, la empleadora ni siquiera colocó en mora al trabajador previo a disolver el vínculo laboral, no interpeló al dependiente a cesar con los reclamos formulados en la pieza postal impuesta, previo a adoptar dicha medida, de modo de darle la posibilidad de rever su actitud, vulnerando de este modo los principios de buena fe (art. 63 LCT) y de continuidad del vínculo laboral que deben primar en las relaciones laborales, por lo que la medida dispuesta resultó claramente apresurada.

CNAT Sala X Expte N° 23.134/2010 Sent. Def. N° 22.464 del 19/6/2014 “Cazas, Daniel Omar c/Consortio de Copropietarios del Edificio Teodoro García 1783 s/despido” (Corach – Brandolino)

Encargados de casas de renta. Encargado que se da por despedido ante el estado inhabitable de la vivienda de portería y la falta de respuesta del consorcio ante sus reclamos. Art. 13 ley 12.981.

Resulta ajustado a derecho el despido indirecto en que se colocó el dependiente, encargado de casa de rentas, ante el desconocimiento por parte del consorcio demandado de la real situación de la vivienda que compartía con su familia y la negativa a una ampliación. El art. 13 de la ley 12981 expresamente establece que el trabajador “*tendrá derecho a gozar del uso de habitación higiénica y adecuada...*” y el 77 de la LCT dispone que entre los deberes del empleador la vivienda debe ser adecuada a las necesidades del trabajador y su familia, y agrega “*debe efectuar a su costa las reparaciones y refacciones indispensables conforme a las exigencias del medio confort*”. (En el caso, se labró un acta notarial donde constaba la existencia de importantes manchas de humedad en varios sectores de la vivienda).

CNAT Sala IV Expte. N° 47.793/2011 Sent. Def. N° 98.178 del 18/07/2014 “González, Pedro Eduardo c/Consortio de Propietarios del Edificio Scalabrini Ortiz 3314 s/despido”. (Pinto Varela - Marino).

Encargados de casas de renta. Pérdida de confianza. Despido justificado.

Los incumplimientos atribuidos al actor en relación con el adecuado desempeño de las funciones que tenía a su cargo (encargado permanente), generaron la pérdida de confianza invocada, situación que justificó la extinción del vínculo (en el caso, se le imputó al actor falta de contracción al trabajo como ser falta de aseo en la totalidad de las partes comunes, su ausencia del lugar de trabajo y antecedentes disciplinarios)

CNAT Sala VI Expte N° CNT 3520/2011/CA1 Sent. Def. N° 66.741 del 15/9/2014 "Sanabria, Héctor Alfredo c/Consortio de Propietarios del Edificio Amenábar 4039 s/despido" (Craig – Raffaghelli)

Encargados de casas de renta. Alta médica. Intimación. Abandono de trabajo.

Si la demandada antes de decidir la disolución del contrato de trabajo intimó al actor por el plazo de 24 horas a fin que se presentara a retomar tareas ante el alta médica en su poder bajo apercibimiento de considerarlo incurso en abandono de trabajo y, a su vez, el propio trabajador acompañó el alta médica y reconoció que recibió la intimación a retomar tareas esta situación implicaba que, por una cuestión de buena fe estaba obligado a presentarse al primer día hábil siguiente. Por lo que cabe desestimar la aseveración del recurrente en orden al plazo previsto en el art. 244 de la LCT que depende de las "modalidades que resulten en cada caso" dado que no existe razón jurídica alguna para aceptar el principio analógico que establece el art. 57 del mismo cuerpo legal. Por lo tanto, ante el silencio guardado por el demandante respecto del emplazamiento a fin de que retome tareas ante el alta médica, resultó evidente la intención del trabajador de no reintegrarse al empleo y, en virtud de ello, la decisión de la demandada de considerarlo incurso en abandono de trabajo resultó justificada (art. 244 de la LCT).

CNAT Sala X Expte N° 41.165/2013 Sent. Def. N° 22.989 del 17/11/2014 "Mansilla, Miguel Ernesto c/Consortio de Propietarios de la Av. Santa Fe 5280 s/despido" (Stortini – Brandolino)

7.- Indemnizaciones.

a) Generalidades

Encargados de casas de renta. Indemnización por despido. Inembargabilidad. Alcances.

En el encuadre normativo de la situación dentro del ámbito de la ley 12981, el principio de inembargabilidad que establece el art. 10 de la citada disposición legal no se limita a la indemnización del art. 9 sino que alcanza a todas aquellas comprendidas en dicha norma estatutaria (Conf. Deveali, M. "Tratado de Derecho del Trabajo" 2° ed. T IV pág 72 n° 74) y que por el principio de la norma más favorable (art. 9 LCT) prevalece sobre lo dispuesto en el art. 3° del decreto 484/87.

CNAT Sala II Expte N° 15.154/03 Sent. Int. N° 53.903 del 22/12/2005 "Cardillo, Juan c/ Consortio de Propietarios del Edificio Azcuénaga 1363 s/ despido" (González – Vázquez Vialard)

Encargados de casas de renta. Indemnización por despido. Ayudante.

Si no se halla controvertido que el actor se desempeñó como "ayudante permanente sin vivienda" en el edificio del consorcio demandado, la indemnización que le corresponde por antigüedad y preaviso es la contemplada en el estatuto de los encargados de casa de renta (ley 12981) y no la de los arts. 6 y 7 de la ley 25013.

CNAT Sala VII Expte N° 4132/05 Sent. Def. N° 39.279 del 2/6/2006 "Torres, Gustavo c/ Consortio de Propietarios del Edificio Av. del libertador 2538 s/ despido" (Ruiz Díaz – Ferreirós)

Encargados de casas de renta. Integración mes de despido. Rechazo.

Corresponde rechazar el concepto integración del mes de despido, ya que dicho rubro no se encuentra previsto por el artículo 6° de la ley 12.981, regulatoria del régimen de los encargados de casas de renta.

CNAT Sala IX Expte N° 11.063/07 Sent. Def. N° 15.109 del 21/10/2008 "Flores, Marcelo c/Consortio de Propietarios del Edificio Salta 2067 s/despido" (Fera – Balestrini)

Encargados de casa de renta. Indemnización por despido. Topes.

La indemnización por antigüedad, en el caso de los encargados de edificios, se fija en un mes de sueldo por cada año o fracción, sin el tope establecido por la Ley de Contrato de Trabajo (ver Pirolo, M.A. "La extinción del contrato de trabajo en las relaciones regidas por estatutos especiales" en DT 2000-II, Ed. Rubinzal Culzoni, pág 255). El estatuto es, en los términos de los arts. 8 y 9 LCT, la norma más favorable, en el marco del sistema de conglobamiento por instituciones.

CNAT Sala I Expte N° 24.625/06 Sent. Def. N° 85.323 del 30/10/2008 "Kurilec, Omar c/ Consortio de Propietarios O'Higgins 2191 s/despido" (Vilela - Pirolo)

Encargados de casas de renta. Indemnización por despido. SAC e integración del mes de despido.

Cabe señalar que el art. 6° del Estatuto de Encargados de Casas de Renta y Propiedad Horizontal (ley 12981) remitía a la ley 11729, texto que ha sido derogado y sustituido por la LCT, por lo que el "...preaviso que debe concederse a los trabajadores comprendidos en el ámbito de la ley 12981 quedará virtualmente regido por la LCT" de la que sólo se aparta en el plazo y en la forma de comunicación (Conf. Tratado de Derecho del Trabajo, Dir. Vázquez Vialard. Ed Astrea T. VI pág 191).

CNAT Sala VI Expte N° 20.886/07 Sent. Def. N° 61.613 del 30/9/2009 « Rasguido, Delicia c/ Consorcio de Propietarios Salta 1075 s/despido» (Fernández Madrid - Fontana)

Encargados de casas de renta. Indemnización sustitutiva del preaviso.

Respecto de la indemnización sustitutiva del preaviso, la normativa aplicable en la especie (art. 6 de la ley 12.981), establece que la indemnización en cuestión debe ser calculada teniendo en cuenta tres meses de sueldo.

CNAT Sala IX Expte N° 26494/07 Sent. Def. N° 16.213 del 31/3/2010 "Bossarelli, Claudia Cristina c/Consorcio de Propietarios del Edificio Crisóstomo Álvarez 2780 s/despido" (Balestrini – Fera)

Encargados de casas de renta. Indemnización por despido. Base salarial.

A fin de determinar la base salarial a tener en cuenta para el cálculo de la indemnización por antigüedad, debe considerarse la mejor remuneración mensual, normal y habitual percibida durante el año anterior al despido. Es que si bien el art. 6 de la ley 12.981 se refiere a un mes de sueldo como la base salarial a tener en cuenta para el cálculo de la indemnización por despido, ante la falta de precisión de la norma en torno a las pautas que deben considerarse para establecer el monto concreto a considerar, resulta analógicamente aplicable el criterio que deriva del art. 245 LCT (conf. art. 11 LCT y 16 CC)

CNAT Sala II Expte N° 32.123/08 Sent. Def. N° 98.223 del 5/7/2010 "Borda, Hugo Osvaldo c/Consorcio de Propietarios del Edificio Esmeralda 486 s/despido" (Pirolo – Maza)

Encargados de casas de renta. Indemnización por despido. Base salarial. Exclusión horas extras.

Si el actor trabajó para el consorcio demandado casi nueve meses, de los cuales sólo en cuatro de ellos efectuó horas extras, independientemente de la cantidad de horas extras que el accionante haya trabajado en ese lapso, la "normalidad o habitualidad" se determina en función de que el rubro horas extras haya integrado normal y habitualmente la remuneración durante el año anterior al distracto o fracción menor como se verifica en el caso. Desde esa perspectiva, en la medida que dicho rubro no integró en forma normal y habitual su remuneración mensual, resulta adecuado tomar como base para el cálculo de la indemnización por antigüedad el mejor salario percibido excluida la incidencia de las sumas percibidas en concepto de horas extras.

CNAT Sala II Expte N° 32.123/08 Sent. Def. N° 98.223 del 5/7/2010 "Borda, Hugo Osvaldo c/Consorcio de Propietarios del Edificio Esmeralda 486 s/despido" (Pirolo – Maza)

Encargados de casas de renta. Indemnización sustitutiva del preaviso.

El art. 6 de la ley 12981 establece como mecanismo de protección contra el despido arbitrario un sistema indemnizatorio que, comparado en su integridad con el sistema que establece la LCT para ese mismo fin, hace evidente que es más beneficioso (conf. art. 9 LCT). En efecto, contempla un lapso de preaviso superior al establecido en la norma general equivalente a tres meses de sueldo.

CNAT Sala II Expte N° 32.123/08 Sent. Def. N° 98.223 del 5/7/2010 "Borda, Hugo Osvaldo c/Consorcio de Propietarios del Edificio Esmeralda 486 s/despido" (Pirolo – Maza)

Encargados de casas de renta. Fallecimiento de encargado de edificio. Esposa que continuó con sus labores y se consideró despedida. Ausencia de intimación previa a su empleadora. Improcedencia de reparación indemnizatoria.

La actora, quien desempeñó tareas de limpieza y retiro de residuos en un edificio luego de que falleciera su esposo, quien fuera encargado de dicho edificio, reclamó derechamente indemnización por despido sin haberse formalizado cesantía alguna, y sin haberse cursado una intimación previa haciendo saber a la contraria en forma concreta y fehaciente, un apercibimiento en tal sentido. Ello supone, por parte de la reclamante, un incumplimiento del deber de buena fe que debe regir las relaciones de trabajo. Por lo tanto, en el caso, al no mediar apercibimiento alguno, ni comunicación de despido directo o indirecto, no corresponde hacer lugar a las reparaciones previstas en el art. 6 del estatuto especial ni el incremento del art. 2 ley 25.323 ni lo que se derivaría de la ley 25.561.

CNAT Sala V Expte. N° 7151/07 Sent. Def. N° 72.952 del 25/02/2011 "Acosta, Ángela Rosario c/Consorcio de Propietarios del Edificio Bucarelli 2146 s/despido". (García Margalejo - Zas)

Encargados de casas de renta. Integración mes de despido. Rechazo.

Corresponde desestimar el concepto reclamado por “integración del mes de despido”, pues dicho concepto no se encuentra expresamente previsto en el art. 6º de la ley 12.981, regulatoria del régimen de los encargados de casa de renta. (Del voto del Dr. Balestrini, en mayoría)

CNAT Sala IX Expte Nº 29.100/08 Sent. Def. Nº 16.903 del 31/3/2011 “Vera, Jorge c/Consortio de Propietarios del Edificio Hipólito Yrigoyen 834/52 s/despido” (Corach – Balestrini – Pompa)

Encargados de casas de renta. Integración mes de despido con SAC. Procedencia.

Corresponde confirmar la inclusión del rubro “integración del mes de despido con SAC”, dado que el art. 6º de la ley 12.981 contempla la indemnización del “preaviso” y establece que se calculará conforme “las condiciones determinadas en la ley 11.729” (actual LCT), razón por la cual se infiere, en consonancia con ello, admitir el pago de los salarios pendientes hasta la finalización del mes (integración), pues de lo contrario se habría contemplado expresamente en la norma que el mentado “preaviso” correría al día siguiente de producido el distracto y no la remisión antes mencionada (cfr. art. 386, CPCCN). (Del voto del Dr. Corach, en minoría)

CNAT Sala IX Expte Nº 29.100/08 Sent. Def. Nº 16.903 del 31/3/2011 “Vera, Jorge c/Consortio de Propietarios del Edificio Hipólito Yrigoyen 834/52 s/despido” (Corach – Balestrini – Pompa)

Encargados de casas de renta. Indemnizaciones. Aplicación ley más favorable.

Para el cálculo de los ítems diferidos a condena, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la ley 12981/47 y su decreto reglamentario por aplicación del principio *iura novit curia*, por ser la norma más favorable (arts 8 y 9 LCT) en el marco del sistema de conglobamiento por instituciones, ya que tal régimen contempla un lapso de preaviso superior al establecido en la norma general, y no especifica la extensión temporal de la fracción computable a los fines de la determinación de la indemnización por antigüedad, de modo que un solo día habilita el cómputo de un periodo y aunque no prevea la integración del mes del despido, que en el caso no fue reclamada.

CNAT Sala VIII Expte Nº 47.702/2010 Sent. Def. Nº 39.295 del 19/12/2012 “Colman, Gustavo Javier c/Consortio de Propietarios del Edificio Cabello 3181 y otro s/despido” (Pesino – Catardo)

Encargados de casa de renta. Indemnización por despido. Tope.

Si bien en el caso es aplicable el régimen que contempla el art. 6 de la ley 12.981, se entiende que el concepto de “sueldo” al que dicha norma hace referencia como base de cálculo a la indemnización por antigüedad, ante la falta de alguna explicación específica de la norma estatutaria en torno al modo en el cual debe ser determinado, debe calcularse, por analogía, con arreglo a las previsiones contenidas en el art. 245 de la LCT, excepto en cuanto al tope que ésta última prevé, pues dicho tope no es aplicable a las relaciones regidas por el estatuto (conf. art. 11 de la LCT y 16 CC). Obsérvese que el propio art. 6 de la ley 12.981, al establecer la base de cálculo de la indemnización sustitutiva de preaviso, hace referencia “a las condiciones de la ley 11.729”; y en tanto ésta última ha sido desplazada por la LCT, cabe entender la remisión como referida a ésta. Desde esa perspectiva, si para establecer la base de cálculo de una de las indemnizaciones que contempla el art. 6 de la ley 12.981 debe considerarse lo previsto en la LCT, es razonable concluir que los parámetros que contempla el art. 245 de la LCT (salvo el relativo al tope) son analógicamente aplicables para establecer el mes de “sueldo” que menciona la norma estatutaria para el cálculo de la indemnización por antigüedad, máxime, cuando el estatuto no prevé un método de cálculo específico respecto a dicho mes de sueldo.

CNAT Sala II Expte Nº 7484/09 Sent. Def. Nº 101.358 del 27/12/2012 “Duarte, Ángela c/Consortio de Propietarios del Edificio Necochea 1373/9 s/despido” (Pirolo – Maza)

Encargados de casas de renta. Indemnización por despido. Exclusión en la base de las horas extras.

Resulta improcedente considerar las horas extra en la base de cálculo de la indemnización por antigüedad porque, si bien el concepto en cuestión es de indudable naturaleza salarial, en el caso, no reúne el carácter de “normal y habitual”, puesto que no se pagaban horas extra todos los meses; y, durante el año anterior al despido, sólo se percibió dicho rubro en tres meses, por lo que, indudablemente, no revestía el carácter de “normal y habitual”.

CNAT Sala II Expte Nº 7484/09 Sent. Def. Nº 101.358 del 27/12/2012 “Duarte, Ángela c/Consortio de Propietarios del Edificio Necochea 1373/9 s/despido” (Pirolo – Maza)

Encargados de casas de renta. Preaviso.

Si la relación estuvo regida por la ley 12.981, debe estarse a lo dispuesto en su art. 6 que, como mecanismo de protección contra el despido arbitrario, prevé un sistema indemnizatorio que, comparado en su integridad con el sistema que establece la LCT para ese mismo fin, hace evidente que es más beneficioso (conf. art. 9 LCT). En efecto,

contempla un lapso de preaviso superior al establecido en la norma general y, por consiguiente, una indemnización sustitutiva equivalente a tres meses de sueldo. Por ende, el rubro indemnización sustitutiva del preaviso resulta procedente.

CNAT Sala II Expte N° 37.873/07 Sent. Def. N° 101.523 del 7/3/2013 "Quiros, Cintia Selene y otros c/Consortio de Propietarios del Edificio Valentín Gómez 3040/42 s/despido" (Pirolo – Maza)

Encargados de casas de renta. Desestimación rubro integración mes de despido.

El art. 6° del Estatuto de Encargados de Casas de Renta y Propiedad Horizontal (ley 12981) remitía a la ley 11729, texto que ha sido derogado y sustituido por la LCT, por lo que el "...preaviso que debe concederse a los trabajadores comprendidos en el ámbito de la ley 12981 quedará virtualmente regido por la LCT" de la que sólo se aparta en el plazo y en la forma de comunicación. Así, el referido artículo 6 dispone como mecanismo de protección contra el despido arbitrario, un sistema indemnizatorio que, comparado en su integridad con el sistema que establece la LCT para ese mismo fin, el cual a la luz de las disposiciones del artículo 9 de dicho plexo normativo, resulta más beneficioso. Ésta conclusión surge del plazo de preaviso superior que el régimen estatutario prevé, en comparación con la norma general. Por su parte, la norma estatutaria no especifica la extensión temporal de la fracción computable a fin de establecer el importe de la indemnización por antigüedad, por lo que cabe considerar que un solo día (y no un lapso mayor de tres meses) habilita el cómputo de un periodo. Como el art. 9 de la LCT, al declarar aplicable el principio de conglomeramiento orgánico por instituciones, descartó la posibilidad de "acumular" beneficios provenientes de la atomización de normas laborales, no cabe duda que no puede extraerse la "mejor condición" de cada norma en juego formando una "nueva" e inexistente, por lo que debe aplicarse el régimen que, comparado por instituciones en conjunto, resulte más favorable al trabajador, aun cuando alguna condición en particular no lo sea. Tal régimen, como se ha visto, es el de la ley 12981 que no prevé la denominada "integración del mes de despido", por lo que no corresponde admitir dicho rubro.

CNAT Sala IV Expte N° 7612/08 Sent. Def. N° 97.049 del 30/4/2013 "Robles, Carlos Guillermo c/Consortio de Propietarios del Edificio Rodríguez Peña 24/34 y otro s/Valentín Gómez 3040/42 s/despido" (Pinto Varela – Marino)

Encargados de casas de renta. Antigüedad insuficiente. Desestimación indemnizaciones.

En atención a la fecha del despido, el trabajador se encontraba dentro del periodo de prueba establecido por el art. 6 de la Ley 12.981, norma estatutaria que establece "...Estabilidad: 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", la que no mereció objeción de las partes. Por ende, corresponde desestimar las indemnizaciones peticionadas.

CNAT Sala VI Expte N° 418/09 Sent. Def. N° 65.614 del 30/8/2013 "Herrera, Anselmo Abelardo c/Consortio de Propietarios del Edificio Franklin 1081 y otro s/despido" (Raffaghelli – Fernández Madrid)

Encargados de casas de renta. Indemnización por daños y perjuicios. Falta entrega documentación aportes.

Resulta procedente la indemnización de daños y perjuicios reclamada por la parte actora por la imposibilidad de la percepción del seguro de desempleo, puesto que las consecuencias del accionar del empleador, no pueden actuar como presupuesto válido para evitar la responsabilidad que emerge del incumplimiento debido. Mal se puede entonces, imputar al actor la realización de un trámite al que no tenía derecho, como consecuencia de la inejecución de los deberes del empleador de actuar como contribuyente directo y de agente de retención, debiendo otorgar la documentación necesaria para posibilitar al trabajador el acceso a la asignación requerida, en la medida que la presentación de certificado de trabajo es condición de posibilidad jurídica de otorgamiento del beneficio. (Del voto del Dr. Arias Gibert, en mayoría)

CNAT Sala V Expte N° 35.837/09 Sent. Def. N° 75.757 del 13/11/2013 "De la Cruz, Gonzalo Martín c/Consortio de Propietarios del Edificio Caracas 1080 s/despido" (Zas – Arias Gibert – Raffaghelli)

Encargados de casas de renta. Indemnización por daños y perjuicios. Falta entrega documentación aportes.

No puede prosperar la indemnización por daños y perjuicios por la pérdida de la percepción del seguro de desempleo, puesto que para considerar el "daño" cuya reparación se persigue -privación del subsidio por desempleo- era necesario que el pretensor del rubro hubiera agotado su carga de peticionar en tiempo y forma hábiles, el otorgamiento de ese beneficio pues, aún en supuestos donde la relación laboral fuera dudosa, el régimen de aplicación contempla que el órgano de gestión pueda verificar y calificar sumariamente si se trata de un vínculo de dependencia laboral por lo menos al solo efecto del reconocimiento del "subsidio" sin otro valor fuera de él. Es obvio que para que esto pueda ocurrir el trabajador

interesado debe presentarse ante dicho órgano de gestión y brindar toda la información y prueba con que cuente". Por ello, y aun considerando la inexistencia de aportes previsionales como trabajador dependiente, ésta no genera por sí sola su deber de reparar, pues el trabajador debió demostrar con su instancia y actividad ante el Ministerio de Trabajo y un eventual resultado infructuoso de ella, que aquél era el incumplimiento generador de la privación del beneficio. No está pues comprobado debidamente en esta causa si hubo propiamente "daño" y de haberlo habido si éste era imputable a la parte demandada, extremos que debió invocar y luego probar el actor" (Del voto del Dr. Zas, en minoría)
CNAT Sala V Expte N° 35.837/09 Sent. Def. N° 75.757 del 13/11/2013 "De la Cruz, Gonzalo Martín c/Consortio de Propietarios del Edificio Caracas 1080 s/despido" (Zas – Arias Gibert – Raffaghelli)

Encargados de casas de renta. Indemnización por despido. Integración mes de despido. Inadmisibilidad.

El art. 6 de la ley 12.981 específicamente prevé, para el personal comprendido en el estatuto de los encargados de casas de renta y propiedad horizontal, que si el empleador prescindiese de los servicios del trabajador, sin que se configuren las causas contempladas por el art. 5 de esa ley, deberá abonar en concepto de indemnización "...un mes de sueldo por cada año o fracción de antigüedad en el empleo". Además de ello, en el mismo artículo se prevé el pago de tres meses de sueldo en concepto de preaviso. El mecanismo de protección contra el despido arbitrario que establece el estatuto particular, evaluado en su integridad, consagra beneficios indemnizatorios superiores a los previstos en el régimen de la Ley de Contrato de Trabajo, para ese mismo fin. De acuerdo al principio de conglobamiento orgánico por instituciones, normado por el art.9 de este último cuerpo legal, debe aplicarse el régimen que, realizando una comparación por instituciones, en conjunto resulte más favorable al trabajador, aunque alguna condición particular no lo sea. De acuerdo a esta tesitura, y dado que el régimen normado por la ley 12981 no prevé la integración del mes de despido, no corresponde admitirla.

CNAT Sala I Expte N° 18.708/2012 Sent. Def. N° 89.492 del 27/12/2013 "Consortio de Propietarios del Edificio Senillosa 31/33/37/39 c/Smoilis, Ricardo Gastón s/consignación" (Pasten de Ishihara – Vázquez)

Encargados de casas de renta. Integración mes de despido. Improcedencia.

No corresponde adicionar el rubro integración del mes de despido puesto que el régimen de la ley 12.981 – en que se encuentra comprendida la actora como encargada permanente con vivienda en edificio de tercera categoría - establece un sistema de reparación propio y específico que, para la actividad que regula, sustituye y mejora al previsto en la regulación general contenida en la LCT.

CNAT Sala VI Expte N° 13.989/2012 Sent. Def. N° 66.049 del 24/2/2014 "Salvidea, Rosa Aída c/Consortio de Propietarios del Edificio Doblas 233/41/43 s/despido" (Raffaghelli – Craig)

b) Multa art. 2 de la ley 25323.

Fallo Plenario N° 320 - 10/9/08

"Iurleo, Diana c/ Consortio de Propietarios Luis Sáenz Peña 1195 s/despido"

"El recargo previsto en el artículo 2° de la ley 25.323 no se aplica, en las relaciones regidas por la ley 12.981, a la indemnización dispuesta en el artículo 6, cuarto párrafo, de esta última ley. Tampoco se aplica a la indemnización establecida en el quinto párrafo del mismo artículo".

Publicado: LL, 22/09/2008, 10 - LL2008-E, 587 - DJ 15/10/2008, 1717 - DJ 2008-II, 1717 - DT 2008 (octubre), 891 - LA LEY 25/11/2008, 6, con nota de Hernán Suissis; LA LEY 2008-F, 583, con nota de Hernán Suissis; IMP 2008-23 (Diciembre), 2038.

Encargados de casas de renta. Art. 2 de la ley 25323. Desestimación.

En virtud de la doctrina fijada en el Fallo Plenario N° 320 (10/09/2008) de aplicación obligatoria con ajuste a lo dispuesto en el artículo 303 del CPCCN, corresponde desestimar el recargo previsto en el artículo 2 de la ley 25.323.

CNAT Sala VIII Expte N° 47.702/2010 Sent. Def. N° 39.295 del 19/12/2012 "Colman, Gustavo Javier c/Consortio de Propietarios del Edificio Cabello 3181 y otro s/despido" (Pesino – Catardo)

Encargados de casas de renta. Art. 2 de la ley 25323. Inaplicabilidad.

El art. 2 de la ley 25323 sólo está referido a las indemnizaciones por despido que emergen de la ley general; y no a las consecuencias indemnizatorias que derivan de un estatuto particular. Por ende, dado que la relación habida entre las partes se encontraba regida por el Estatuto para Empleados de Casa de Renta (ley 12.981), resulta aplicable la doctrina dispuesta en el Fallo N° 320 y por lo tanto no procede el incremento previsto por el art. 2 ley 25.323.

CNAT Sala II Expte N° 37.873/07 Sent. Def. N° 101.523 del 7/3/2013 "Quiros, Cintia Selene y otros c/Consortio de Propietarios del Edificio Valentín Gómez 3040/42 s/despido" (Pirolo – Maza)

Encargados de casas de renta. Art. 2 de la ley 25323. Inaplicabilidad.

El art. 2 de la ley 25.323 resulta inaplicable para el personal comprendido en el Estatuto de Encargados de Casa de Renta (ley 12.981) que contempla un régimen indemnizatorio diferente al dispuesto por los arts. 232, 233 y 245 de la LCT, en virtud de lo resuelto en el fallo plenario "Iurleo, Diana c/ Cons de Prop del Edif. Luis Sáenz Peña 1195" (10/9/2008).

CNAT Sala V Expte N° 35.837/09 Sent. Def. N° 75.757 del 13/11/2013 "De la Cruz, Gonzalo Martín c/Consortio de Propietarios del Edificio Caracas 1080 s/despido" (Zas – Arias Gibert – Raffaghelli)

Encargados de casa de renta. Art. 2 de la ley 25323. Inaplicabilidad.

Dado que se comparte la doctrina que surge del Fallo Plenario N° 320 de esta Cámara, de fecha 10/9/2008 (autos "Iurleo, Diana c/Cons. Prop. Luis Sáenz Peña 1195 s/despido") en el sentido de que "El recargo previsto en el artículo 2° de la ley 25.323 no se aplica, en las relaciones regidas por la ley 12.981, a la indemnización dispuesta en el artículo 6, cuarto párrafo, de esta última ley. Tampoco se aplica a la indemnización establecida en el quinto párrafo del mismo artículo", corresponde descontar esta partida de la condena de autos.

CNAT Sala I Expte N° 18.708/2012 Sent. Def. N° 89.492 del 27/12/2013 "Consortio de Propietarios del Edificio Senillosa 31/33/37/39 c/Smollis, Ricardo Gastón s/consignación" (Pasten de Ishihara – Vázquez)

Encargados casas de renta. Inaplicabilidad art. 2 de la ley 25323.

Corresponde rechazar la multa del artículo 2° de la Ley 25.323 dado que, el art. 303 CPCCN aún se encuentra vigente en virtud de lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley 26.853, criterio ratificado por el más Alto Tribunal mediante acordada 23/13 y, en el caso, la doctrina legal de esta Cámara ha determinado que "el recargo previsto en el artículo 2° de la Ley 25.323 no se aplica, en las relaciones regidas por la Ley 12.981, a la indemnización dispuesta en el artículo 6°, cuarto párrafo, de esta última ley. Tampoco se aplica a la indemnización establecida en el quinto párrafo del mismo artículo" (Plenario N° 320: "Iurleo, Diana Laura c. Consortio de Propietarios del Edificio Luis Sáenz Peña 1.195", 10/9/2008).

CNAT Sala VIII Expte N° 40.254/2010 Sent. Def. N° 39.998 del 5/2/2014 "Jiménez, María Cleofé c/Consortio de Propietarios del Edificio Zabala 2090 s/despido" (Catardo – Pesino)

Encargados casas de renta. Inaplicabilidad art. 2 de la ley 25323.

No corresponde el pago de la indemnización prevista en el art. 2 de la ley 25.323 en virtud de lo decidido en el fallo plenario de esta Cámara "Iurleo, Diana Laura c/Consortio de propietarios del edificio Luis Saenz Peña 1.195 s/despido" y lo resuelto por la Corte Nacional en la Acordada 23/13 respecto de la ley 26.853.

CNAT Sala VI Expte N° 13.989/2012 Sent. Def. N° 66.049 del 24/2/2014 "Salvidea, Rosa Aída c/Consortio de Propietarios del Edificio Doblas 233/41/43 s/despido" (Raffaghelli – Craig)

8.- Enfermedades y muerte del trabajador.

Encargados de casas de renta. Incapacidad total. Art. 212 LCT. Indemnización.

Si bien en el caso el actor reclamó tareas livianas, el consorcio respondió disolviendo el contrato por carecer de las mismas, abonándole la indemnización prevista en el art. 247 LCT, lo cierto es que la demandada no ignoraba que la incapacidad que aquejaba al trabajador era total y absoluta para sus tareas, toda vez que un año antes había sufrido la amputación de su pierna izquierda. En consecuencia, en atención al principio de buena fe contractual y los antecedentes del caso correspondería se le abonara al accionante la diferencia indemnizatoria solicitada en base al art. 212 4° párrafo.

CNAT Sala I Expte N° 22.499/03 Sent. Def. N° 83.336 del 27/12/2005 "Gaona, Pablo c/ Consortio de Propietarios del Edificio Montevideo 770 y otros s/ accidente" (Vilela - Pirroni)

Encargados de casas de renta. Incapacidad. Imposibilidad de otorgar tareas livianas. Art. 212 LCT. Indemnización. Procedencia.

En el caso, los elementos probatorios reunidos llevan a concluir que, cuando se suscitó el conflicto, el actor carecía de la aptitud física necesaria para satisfacer las necesidades del cargo de encargado con vivienda de un edificio de propiedad horizontal que, por su naturaleza específica, no admite la asignación de otras tareas distintas a las que son propias de su función. En tal situación, al actor no le asistía el derecho a darse por despedido en los términos previstos en el tercer párrafo del art. 212 de la LCT, por lo que debe rechazarse su pretensión de cobro de la indemnización establecida por el art 245 de la LCT, como asimismo la de los arts. 232 y 233 del mismo cuerpo legal, que son su consecuencia. No obstante, al hallarse reunidos los presupuestos fácticos a los que se supedita la procedencia de la indemnización prevista en el 2° párrafo del art. 212 LCT, esto es la extinción del contrato por imposibilidad del empleador de darle al trabajador tareas

adecuadas a su estado de salud, por causa objetiva que no le resulta imputable, es procedente admitir la demanda por este concepto, por aplicación del principio *iura novit curia*.

CNAT **Sala IV Expte N° 5053/04 Sent. Def. N° 91.033 del 30/11/2005** "Fernández, Héctor c/ Consorcio de Propietarios del Edificio Viamonte 2712 s/ despido" (Guisado - Guthmann)

Encargados de casas de renta. Fallecimiento. Seguro de vida.

Ante el fallecimiento del trabajador, su hijo percibió una suma de dinero correspondiente al "seguro colectivo de vida obligatorio según decreto 1567/74", pero reclama un seguro diferente en base a la CCT 306/98, aplicable en virtud de la fecha de fallecimiento del empleado. Sin embargo, si bien dicha convención prevé un beneficio por el fallecimiento de los trabajadores comprendidos en ella, no determina el pago de un "seguro de vida colectivo" en los términos solicitados, y en su caso, es la FATER y H, la obligada a otorgar los beneficios por fallecimiento y escolaridad.

CNAT **Sala III Expte N° 26.747/04 Sent. Def. N° 87.740 del 15/5/2006** "Tello, Lucas c/ Consorcio de Propietarios Edificio Bolívar 619 s/ indemnización por fallecimiento" (Guibourg - Porta)

Encargados casas de renta. Indemnización por fallecimiento. Concubina. Norma más favorable.

En el caso particular, la concubina de un encargado de consorcio pretende el pago de la indemnización por su fallecimiento, dándose el supuesto de concurrencia conflictiva de normas, dado que las consecuencias de la extinción de la relación laboral por muerte del trabajador se encuentra contemplada en dos regímenes legales diferentes: el general de la LCT (art. 248) y el especial del estatuto de encargados de casas de renta y horizontal (art. 11). En el caso de este instituto en particular, resulta más favorable la previsión del régimen general (dictado mucho tiempo después que la ley 12.981) y la duda que pudiera generar esa colisión debe resolverse en virtud de lo establecido en el art. 9 primera parte LCT en tanto debe prevalecer la regla más favorable (entre la legal y la convencional) considerándose la norma o conjunto de normas que rijan cada una de las instituciones. A ello se agrega que no se trata - en el caso de la normativa que otorga derecho a la concubina - de una disposición que resulte incompatible con las características del régimen general (en el caso, la labor en edificios de propiedad horizontal) sino que por el contrario resulta perfectamente aplicable sin que se resienta o relaje el régimen especial. En virtud de tal circunstancia, la norma menos favorable y opuesta del estatuto particular - a pesar de ser un régimen especial -, cabe que sea reemplazada incluso por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 de la ley 20.744. No se advierte por qué sería desplazable la concubina cuando el art. 11 del estatuto especial prevé inclusive que hasta los hermanos pueden ser beneficiarios de la indemnización por fallecimiento si vivían bajo el amparo del empleado fallecido.

CNAT **Sala V Expte N° 6348/09 Sent. Def. N° 72.329 del 31/5/2010** "P., L.F c/Consorcio de Propietarios del Edificio Lavalle 2444 s/indemnización por fallecimiento" (García Margalejo – Zas)

9.- Sanción 132 bis de la LCT

Encargados de casas de renta. Ausencia de aportes. Art. 132 bis LCT.

Si del informe emitido por la AFIP surge objetivada la existencia de retenciones efectuadas por el empleador con destino a los organismos de la seguridad social y de obra social, los cuales no fueron ingresados a dicho organismo en su totalidad, es evidente que el consorcio no depositó todos los aportes que retuvo de la remuneración del causante a pesar de haber sido intimado al efecto en los términos del art.1 del Dec.146/01. Por lo tanto, resulta procedente la imposición de la sanción que prevé el art.132 bis de la LCT.

CNAT **Sala II Expte N° 37.873/07 Sent. Def. N° 101.523 del 7/3/2013** "Quiros, Cintia Selene y otros c/Consorcio de Propietarios del Edificio Valentín Gómez 3040/42 s/despido" (Pirolo – Maza)

10.- Ejecución contra consorcios.

Ejecución contra consorcios. Pedido de embargo sobre el porcentual de las unidades. Improcedencia.

Se desestimó el pedido de embargo sobre el porcentual de las unidades del consorcio pues dado que éstas integran el patrimonio propio de sus titulares, quienes no fueron demandados, la pretensión de ejecutar a los mismos excede los límites subjetivos de la cosa juzgada y afecta el derecho constitucional de defensa en juicio. Ello es así, pues en la causa no se ha demandado o condenado a cada propietario individualmente, sino al consorcio, y la deuda en cuestión no fue contraída a título personal por cada propietario como ocurriría en el caso de la falta de pago de expensas comunes con las que se solventan los gastos del edificio.

CNAT **Sala VI Expte N° 26.372/00 Sent. Int. N° 28.640 del 9/3/2006** "Jáuregui, Jorge c/ Consorcio de Propietarios edificio Rivadavia 11428/40 y Calle Carhué 45/55 y otros s/ despido" (Capón Filas – Fernández Madrid)

Ejecución. Consorcio. Pedido de embargo. Responsabilidad subsidiaria de los copropietarios.

Si la recaudación por expensas comunes o el fondo de reserva del consorcio de propietarios resulta insuficiente para cubrir la deuda, los copropietarios tienen responsabilidad subsidiaria, previa excusión de los bienes sociales que debe alegarse por el consorcista (art. 1713 CC), respondiendo ellos por partes iguales y sin perjuicio de repartir luego, en el orden interno, la deuda en la proporción asignada para el pago de las expensas comunes (CN Civil Sala L 15/12/99 "Mazzolini de Yacopino, Celestina c/ Consorcio Av. Nazca 2026/30/32" JA 2000-III-776; Sala H 21/8/02 "Lagreca, Miguel c/ Cons. Av. Rivadavia 6356" JA 2003-IV-817). Por ello, en principio y para llevar adelante la ejecución el embargo se practicará sobre el total del fondo de reserva, si lo hubiera, y sobre la porción de expensas (ordinarias y extraordinarias) necesaria; y si el embargo mencionado resultara insuficiente para cubrir las sumas correspondientes, la ejecutante podrá solicitar embargo sobre las unidades funcionales de los consorcistas, dividiéndose el monto ejecutado entre todas ellas por partes iguales.

CNAT **Sala IV** Expte N° 1193/06 Sent. Def. N° 91.391 del 16/5/2006 "Fervillotti, Francisca c/ Consorcio de Propietarios de Dorrego 880/4 s/ ejecución de créditos" (Guisado - Guthmann)

Ejecución. Consorcio. Responsabilidad de los consorcistas.

La responsabilidad de los consorcistas por las deudas del Consorcio es subsidiaria, razón por la cual no está vedado dirigir la ejecución contra ellos, sólo que primeramente deben excutirse los bienes del Consorcio, el que, como persona jurídica que es, tiene su patrimonio propio; y a partir de dicha excusión se abre la vía de ejecución respecto de los consorcistas sobre sus unidades funcionales.

CNAT **Sala IX** Expte N° 11.251/00 Sent. Int. N° 8972 del 31/8/2006 "Palacios, José Zacarías c/Consorcio de Propietarios del Edificio Juan B. Ambrosetti 190 s/despido". En el mismo sentido, Sala IX Expte N° 11.247/08 Sent. Int. N° 13.364 del 06/8/2012 "Rua, Sandra Viviana c/Consorcio de Propietarios del Edificio Albariños 1252 s/despido" (Corach - Balestrini)

Ejecución. Consorcio. Ex administrador. Imposición de astreintes. Improcedencia.

El administrador es el mandatario o representante del consorcio de propietarios, y puede ser una persona física o jurídica, facultado por la ley 13512 a realizar tareas de administración de las cosas comunes. Tales facultades están regidas por el dispositivo legal citado (arts. 9 inc. a), 11 y 15 y por las normas del mandato del C. Civil, arts. 1869, 1872, 1930, 1146, 1147 y concordantes). En materia laboral, se aplica el art. 9 inciso a) de la ley 13512, in fine y en este sentido el administrador actúa en nombre del consorcio a quien representa, el que es responsable por tales actos, siempre que estén dentro de los límites del mandato. Desde tal perspectiva, lógico es concluir que no corresponde aplicar astreintes al ex administrador del consorcio demandado, cuando el incumplimiento es imputable al consorcio, sin perjuicio de los derechos que le pudieran asistir al ente en virtud de lo dispuesto por el art. 1904 CC.

CNAT **Sala I** Expte N° 24.502/02 Sent. Int. N° 57.772 del 30/3/2007 "Arce, Benedicto c/ Consorcio de Propietarios de Belgrano 2850 s/ despido". (Vilela – Pirroni)

Ejecución. Consorcio. Embargo de motores de los ascensores. Improcedencia. Responsabilidad subsidiaria de los consorcistas.

Los ascensores no integran el patrimonio de la persona jurídica que es el consorcio de copropietarios (CNAT Plenario n° 100 del 2/12/65) sino de los consorcistas y la ley 13512 dispone que sobre ellos existe copropiedad (art. 2°), por lo que no pueden ser objeto de ejecución de las deudas contra el consorcio. Lo expuesto no excluye que los propietarios no resulten individualmente responsables por las deudas de la persona jurídica o que a la postre esos bienes comunes no puedan ser afectados al pago del crédito; pero la responsabilidad de los copropietarios es subsidiaria y sólo se habilita cuando han sido excutidos los bienes del consorcio. (Del Dictamen de la Fiscal adjunta "ad hoc", al que adhiere la Sala).

CNAT **Sala VII** Expte N° 31.091/02 Sent. Int. N° 28.846 del 23/8/2007 "Silva, Vicente c/ Consorcio de Propietarios Edificio Migueletes 1120/30 s/ despido" (Ferreirós – Rodríguez Brunengo)

Ejecución. Embargo. Consorcistas. Desestimación.

Si bien la apelante pretende que se embargue a los copropietarios por resultar éstos subsidiariamente responsables de las deudas del consorcio, lo cierto es que se basa en situaciones fácticas que no surgen acreditadas en la causa, tales como que se tornaría de imposible realización la sentencia recaída en caso de trabarse embargo sobre las expensas comunes o que ello conllevaría un evidente saldo desfavorable para el actor en relación a los créditos reconocidos en la sentencia de autos. Además, sin perjuicio de las dificultades propias de una ejecución contra un consorcio, se sostuvo que la accionada se negó a pagar lo debido cuando en realidad, existió una oferta concreta de pago ante el Juzgado. Por otra parte, no se desprende de la causa la insuficiencia de saldo para cubrir los créditos del actor que agita la recurrente como fundamento de su petición (solo se informa no mantenerse actualmente vínculo con el consorcio), extremo que no surge de ninguna de las restantes

constancias habidas en la causa –ya que no se conoce cuántas unidades funcionales componen el consorcio accionado, ni el monto al que ascienden las expensas comunes o extraordinarias si las hubiere, o si existen fondos de reserva, etc.-, circunstancias que, en la forma en que fue planteado, sellan desfavorablemente la suerte del recurso.

CNAT Sala V Expte N° 34.018/07 Sent. Int. N° 27.148 del 29/11/2010 “Amarilla, Abel c/Consortio de Propietarios del Edificio Viamonte 2902 s/despido” (García Margalejo – Zas)

Ejecución. Embargo. Consorcistas.

Si bien el carácter de persona jurídica del consorcio es distinta a la de cada uno de sus componentes (conf. CNAT Fallo Plenario N° 100 in re “Nogueira, José c/ Consortio de Propietarios Tucumán 1639”), por aplicación del art. 8° de la ley 13.512 los propietarios tienen a su cargo, en proporción al valor de sus pisos o departamentos, las expensas para solventar el mantenimiento del edificio en común y responden por los gastos contraídos por el administrador o por los consorcistas en forma conjunta, pero no en forma solidaria, sino en proporción al valor de sus unidades funcionales. En este sentido, si la recaudación de expensas comunes o el fondo de reserva del consorcio de propietarios resulta insuficiente para cubrir la deuda, los copropietarios tienen responsabilidad subsidiaria, previa exclusión de los bienes sociales (conf. art. 1713 CC), respondiendo por ellos por partes iguales y sin perjuicio de repartir luego, en el orden interno, la deuda en la proporción asignada para el pago de las expensas comunes. Por ende, si el crédito de la accionante no pudo ser satisfecho por resultar insuficiente el patrimonio del consorcio y ante la actitud asumida por quien estaba obligado a satisfacer aquél, resulta procedente la petición de embargo de las unidades por la porción de deuda que les corresponda soportar conforme al art. 8° ya citado debe tener favorable recepción.

CNAT Sala X Expte N° 27.983/08 Sent. Int. N° 18.172 del 30/12/2010 “Correa, Aida Esther c/Consortio de Propietarios del Edificio La Rioja 1975 s/despido” (Stortini - Corach)

Ejecución. Consortio. Insuficiencia fondos. Responsabilidad consorcistas. Incidente.

Dado que la responsabilidad de los consorcistas es subsidiaria respecto de las deudas del consorcio y, en atención a que su administradora dio cuenta de la insuficiencia patrimonial del consorcio para afrontar el crédito laboral determinado, corresponde disponer la formación de incidente a efectos de declarar la responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio.

CNAT Sala IX Expte N° 11.247/08 Sent. Int. N° 13.364 del 06/8/2012 “Rua, Sandra Viviana c/Consortio de Propietarios del Edificio Albariños 1252 s/despido” (Corach - Balestrini)

Ejecución. Embargo. Consorcistas.

El Fallo Plenario N° 100, "Nogueira Seoane, José, c/ Consortio de Propietarios Tucumán 1639" (CNAT – 2/12/65) dispone que "El consorcio de propietarios instituido por la ley 13.512, tiene personalidad jurídica distinta de cada uno de sus componentes". Ahora bien sin desconocer el carácter de persona jurídica del consorcio es viable el embargo sobre el derecho propiedad de cada consorcista, por aplicación del art. 8 de la ley 13.512 los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, las expensas para solventar el mantenimiento del edificio en común y responden por los gastos contraídos por el administrador o por los consorcistas, pero no en forma solidaria sino en forma subsidiaria, previa excusión de los bienes del consorcio y en proporción al valor de sus pisos o departamentos. Por ende, corresponde viabilizar la petición de embargo de las unidades por la porción de la deuda que le corresponda soportar conforme art. 8 de la ley 13.512

CNAT Sala I Expte N° 38.095/2012 Sent. Int. N° 63.806 del 22/4/2013 “Aquino, Marta c/Consortio de Propietarios del Edificio Boulogne Sur Mer 527 s/despido s/recurso de hecho” (Vilela – Vázquez)

Ejecución. Embargo. Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio. Carácter subsidiario.

La responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio es subsidiaria, razón por la cual, si bien no está vedado dirigir la ejecución contra ellos, no lo es menos que, para así decidir, deben primeramente excutirse los bienes del consorcio que, como persona jurídica que es, tiene su patrimonio propio; y a partir de dicha excusión recién se abre la vía de ejecución respecto de los consorcistas sobre sus unidades funcionales.

CNAT Sala IX Expte N° 49.400/12 Sent. Int. N° 13708/2 del 07/08/2013 “Carabajal, Norma Marina c/ Consortio de Propietarios del Edificio Constitución 1458 s/ Despido – Recurso de hecho”. (Balestrini - Pompa)

11.- Doctrina

Álvarez Santos, Constanza

Encargados de casas de renta y propiedad horizontal (ley 12.981)

Serie: FEDYE. Legislación usual comentada

En: Pirolo, Miguel Ángel; dir., Derecho laboral, Buenos Aires, Thomson Reuters La Ley, 2015, Volumen: I

Págs: 861 a 902

ISBN: 978-987-03-2861-2

Casinelli, Elizabeth Laura. Encargados de casas de rentas titulares, ayudantes y suplentes auxiliares del trabajador (artículo 28, ley de contrato de trabajo). En: DERECHO DEL TRABAJO 2001-B. Buenos Aires, La Ley, p. 1660 a 1668

Delfino, Javier, Prologuista:Goldín, Adrián

Encargados de casas de renta y propiedad horizontal

En: García, Héctor Omar; dir., Relación de trabajo., Buenos Aires, EDIAR, 2013, Volumen: V

Págs: 223 a 262

ISBN: 978-950-574-296-7

Ferreirós, Estela Milagros. Encargados de casa de rentas. En: REVISTA DE DERECHO LABORAL 2003-2. En: Estatutos y otras actividades especiales I, 2003, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni. p. 155 a 169

Litterio, Liliana Hebe

La reparación de la vivienda del encargado del edificio: Nota a fallo.

En: DT 2013 (marzo), 526

Murga, José Ignacio

Los plus salariales en los encargados de casa de renta. Nota a fallo.

En: Doctrina Judicial, Buenos Aires, La Ley, Volumen: 2008-2

Págs: 164 a 166

Páez Giménez, Florencia

Incumplimientos del encargado de un edificio que justifican su despido. Nota a fallo.

En: DT 2013 (noviembre), 2899

Pirolo, Miguel Ángel. La extinción del contrato de trabajo en las relaciones regidas por los estatutos especiales. En: REVISTA DE DERECHO LABORAL 2000-2. Número Especial: Extinción del contrato de trabajo- II. Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, p. 235 a 286

Quintana, Gustavo Fabián

Ocupación de la vivienda por parte del encargado de un edificio

En: DT 2013 (enero), 47

Ramos, Santiago José.

El plenario "lurleo": otro límite a las indemnizaciones previstas en un estatuto particular

En: (2008, oct.) www.saij.jus.gov.ar

Romualdi, Emilio E.

La indemnización por despido injustificado en el Estatuto de Encargados y Ayudantes de Casas de Renta y Propiedad Horizontal

En: RDLSS 2014-19-1976

Segura, Alejandro.

Los nuevos contenidos jurídicos del trabajo en edificios

En: Revista Derecho del Trabajo. Año 2, N° 4. Ediciones Infojus, p. 217



<i>Dirección Nacional de Derechos de Autor (ley 11723) Registro N° 477.834. ISSN 1850-4159.</i>

<i>Queda autorizada la reproducción total o parcial de los contenidos de la presente publicación con expresa citación de la fuente.</i>
