



JURISPRUDENCIA LABORAL SOBRE ENCARGADOS DE EDIFICIOS

ENCARGADOS DE CASAS DE RENTA - EXTINCION DEL CONTRATO DE TRABAJO – JUICIO DE DESALOJO: PROCEDENCIA – CONCILIACION LABORAL: IMPROCEDENCIA – FALTA DE PRUEBA

Encontrándose firme que entre las partes medió una relación laboral y que la misma se encuentra disuelta, corresponde el desalojo del trabajador encargado del edificio (art. 146 L.O. t.o. dec. 106/98), más allá de que el consorcio accionante no haya pasado por el SECCLO al iniciar la demanda.

Esto es así, pues resulta dudosa la inclusión de las acciones por desalojo entre las previstas en el art. 2 de la ley 24635 y en el caso concreto, tampoco la demandada probó el perjuicio que tal omisión le trajo aparejado.

CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE FRANKLIN ROOSVELT 2271 c/ ROBLES CASAFU, Lucía s/ desalojo 31/08/98 CAMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO Sala X CONTRATO DE TRABAJO: CARÁCTER - ENCARGADOS DE CASAS DE RENTA – AYUDANTE.

Si el contrato de trabajo se concretó entre los mismos sujetos -actor y demandado- con el mismo objeto –prestación de servicios de cuidado y vigilancia del inmueble- y la misma causa -celebración de un contrato de portería para ser ejecutado en el mismo edificio-, el vínculo que unió a las partes es único y no plural, aunque en el caso el trabajador haya desempeñado durante un lapso las tareas de encargado y ayudante simultáneamente. (Del voto del Dr. Vilela, en mayoría).

HUERTAS, JUAN c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS FRENCH 2349 s/
DESPIDO - 31/08/95

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO Sala I
CONTRATO DE TRABAJO:EFECTOS - ENCARGADOS DE CASAS DE
RENTA - AYUDANTE

Si el trabajador, encargado de un edificio, desempeñó simultáneamente tareas de ayudante, las cuales se le abonaron por separado, tal situación debe entenderse como comprensiva de dos contratos diferentes. De manera tal que la ruptura de la relación de objeto prohibido (la de ayudante) no afectó en absoluto la relación lícita (de encargado permanente) la que continuó normalmente. (Del voto del Dr. De la Fuente, en minoría).

2

HUERTAS, JUAN c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS FRENCH 2349 s/
DESPIDO 31/08/95

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO Sala I
ENCARGADOS DE CASAS DE RENTA - JUICIO DE DESALOJO – RESTI-
TUCION DE LA COSA: PROCEDENCIA

Es procedente la condena a reintegrar la vivienda al consorcio cuando el encargado que la ocupaba se halla cumpliendo funciones políticas y gremiales en otra provincia, y no prestaba tareas en ese lugar, no habitando por ello, la vivienda en cuestión.

CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO PARANA 273/5/7 c/ BAGNA,
FRANCISCO s/ DESALOJO 12/12/95

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO Sala VI
COMPETENCIA LABORAL: PROCEDENCIA - JUICIO DE DESALOJO -
ENCARGADOS DE CASA DE RENTA: ALCANCES

Es competente la justicia laboral para entender en las actuaciones iniciadas por el consorcio de propietarios, tendientes a recuperar la vivienda que ocupara el encargado del edificio en cuestión, cuando se hallaba en cumplimiento de funciones políticas y gremiales en la Provincia de Córdoba, y por ende, no prestaba tareas en ese lugar.

CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO PARANA 273/5/7 c/ BAGNA, FRANCISCO s/ DESALOJO 12/12/95

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO Sala VI
ENCARGADOS DE CASAS DE RENTA - INTERPRETACION DE LA LEY
- LEY APLICABLE - INCAPACIDAD LABORAL - INCAPACIDAD TOTAL
- INDEMNIZACION POR INCAPACIDAD

La ley 12981 sólo regula los supuestos de despido por justa causa y el caso de la enfermedad contagiosa crónica y peligrosa (arts.5 y 6 de la norma citada), pero no legisla sobre la imposibilidad de prestar servicios por parte del trabajador por incapacidad absoluta. En tal sentido, y toda vez que la prestación del encargado de casas de renta es personal e infungible, no se advierte ninguna razón valedera para excluir la aplicación del párrafo 4 del art.212 LCT(en igual sentido, R. Guibourg, en su trabajo "El dos doce" L.T. XXXI pág 193/211, y J. R. Moreno "El contrato de portería" en D.T. 1995 - 4 - 605).

3

PUCARELLI, Víctor c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO FRENCH 2778/80 s/ INCAPACIDAD 31/10/96 CAMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO Sala III

ENCARGADOS DE CASAS DE RENTA - ENFERMEDADES INCULPABLES - CONSERVACION DEL EMPLEO: COMPUTO; REGIMEN JURIDICO - DESPIDO - LEY APLICABLE:DETERMINACION - INDEMNIZACION POR DESPIDO

El art 9 de la ley 12.981 establece que durante el tiempo de licencia por enfermedad, el trabajador podrá seguir ocupando las habitaciones que se le tuvieren asignadas, salvo que

padeciera de enfermedades infecto contagiosas, pero nada dice del período de conservación del empleo, instituto que figura en la LCT, norma ésta muy posterior a la citada en primer término.

Existe por ello un vacío legal que no puede resolverse con un criterio meramente económico, puesto que el derecho no se agota en este único aspecto de las relaciones humanas. En tal sentido, corresponde acudir a lo dispuesto por el art 5 del estatuto profesional que define estrictamente las causales por las cuales se puede despedir a un encargado y si el caso no corresponde a lo allí especificado, el despido del actor (quien padeció un cuadro de paraplejia como resultado de una ataque de presión arterial) genera el derecho al cobro de las indemnizaciones correspondientes.

DE LA CONCEPCION MARTINEZ, WALTER c/ CONSORCIO DE COPROPIETARIOS FEDERICO LACROZE 2045/55 s/ DESPIDO 13/11/96 CAMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO Sala V REMUNERACION:ALCANCES - IGUAL REMUNERACION POR IGUAL TAREA - CONVENIOS COLECTIVOS DE TRABAJO - SUPERVISORES – TRATO DISCRIMINATORIO

Cualquiera sea la discrecionalidad que se le reconozca al empleador para retribuir a su personal diferenciadamente, debe respetar los mínimos infranqueables de fuente normativa legal o colectiva. Así, resulta contrario a todo principio de racionalidad pretender que la retribución de personal que se desempeña en cargos de auxilio de dirección y de supervisión como un "encargado", aunque se haya excluido del ámbito personal de validez del convenio colectivo de la actividad, perciba remuneraciones inferiores en un 30% al empleado no jerarquizado de la primera categoría del convenio aplicable. Tal situación constituye una conducta claramente discriminatoria.

SPINELLI, Arturo c/ ELECTROSONORA MANUFACTURAS SAAVEDRA S.A. s/ diferencias de salarios 17/07/98 CAMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO Sala V }

ENCARGADOS DE CASAS DE RENTA - DESPIDO POR JUSTA CAUSA - CAUSALES DE DESPIDO:CONFIGURACION

El otorgamiento de vivienda a los encargados de casas de renta configura una de las prestaciones contractuales cuyo uso se encuentra vinculado específicamente con el objeto del contrato. Es decir, la utilización de dicha vivienda se encuentra condicionada o enmarcada por el contrato de trabajo y específicamente dentro del deber de buena fe (art. 62 LCT). De manera que las obligaciones del encar-

gado no se limitan a las tareas vinculadas a la limpieza y el mantenimiento del edificio, sino que comprenden también la seguridad mínima de las partes comunes. por todo ello, resulta inadmisibile que el encargado reciba y aloje en su vivienda a personas ajenas a su grupo familiar, aunque sea ocasionalmente. (Del voto del Dr. Fernández Madrid, en mayoría).

Expediente: 47217 GARSETTE, María c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO CORRIENTES 1667/69 s/ despido 11/08/97 CAMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO Sala VI ACCIDENTES DE TRABAJO - RESPONSABILIDAD DEL EMPLEADOR: ALCANCES - RELACION DE CAUSALIDAD - DAÑO POR EL HECHO O EN OCASION DEL TRABAJO

El empleador resulta responsable por los daños que pueda sufrir el trabajador mientras se encuentra a disposición de aquel, por el "hecho o en ocasión del trabajo", es decir, cuando

el trabajo actúa como causa coadyuvante para originar, agravar y/o exacerbar el mal, salvo que concurran las causales de fuerza mayor extraña al trabajo y/o culpa grave de la víctima. Pero no encuadra en estas excepciones la actitud del encargado de un edificio, que al ser asaltado durante su jornada laboral, se tomó a golpes de puño con los delincuentes, resultando con lesiones de diversa índole. Tal actitud del empleado debería ser materia de elogio y no de reproche por parte de la empleadora.

5

Fallos plenarios.

FALLO PLENARIO NRO. 33 "CASABONE DE BECERRA, BLANCA C/CONSORCIO PROPIETARIOS ALBERDI 1626" - 5.7.56 "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 NRO. 188 "SINDICATO UNIDO DE TRAB. DE EDIFICIOS DE RENTA Y HORIZONTAL C/CONS. PROP. EDIF. CANNING 2905" - 21.12.72 "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 pro-

pietarios 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 NRO. 233 "ROMERO, RAMON R. C/CONS. PROPIETARIOS EDIF. AGÜERO 1761" - 18.5.82 "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 n° 320 10/9/08 Acta N° 2530 Expte n° 7750/05 Sala VI "IURLEO, DIANA c/ CONS. PROP. LUIS SAENZ 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".

6

Ámbito de aplicación. Categorías. Encargados de edificios. Categorías. Persona que sólo realizaba tareas de limpieza en superficies comunes. Encuadramiento. Toda vez que la trabajadora realizaba solamente las tareas de limpieza en los espacios comunes del consorcio, tal hecho la excluye del régimen inherente al personal del servicio doméstico, más allá de que en los resúmenes de expensas surjan las sumas abonadas a la pretensora por "servicios de limpieza" y obren recibos reconocidos en tal concepto. Ello por cuanto el obrar que en los hechos llevó a cabo el consorcio lo fue con total apartamiento de las disposiciones que componen el cuerpo normativo específico llamado a regular la relación, en desmedro de la actora y en franca violación de lo normado en el art. 12 de la LCT. Y si tampoco puede encuadrarse a la actora en la categoría de encargada sin vivienda o como peón o asimilados (conf art. 2 párr. 2° ley 12981, art. 2° punto 4 dec. Regl. 11296/49, art. 6 inc. e) y 23 del CCT 298/75), pues no acreditó haber prestado servicios en la forma y con el horario que dichas normas establecen, no corresponde disponer el progreso del rubro indemnización sustitutiva del preaviso con los alcances pretendidos (tres meses de sueldo). Pero lo expuesto no impide reputar a la actora comprendida en el ámbito de la CCT 398 (art. 4, 7 inc. 1) y

amparada por el régimen general en todo aquello que no fuera incompatible con la normativa convencional específica (conf. Art. 2º LCT).

CNAT Sala VIII Expte nº 11901/97 sent. 28185 31/8/99 “Reyes, Alvira c/ Cons. E Prop. Edif.. Bartolomé Mitre 2525/31/33/35 s/ despido” (B.- M.-) Encargados de edificios. Categorías. Persona que sólo realizaba tareas de limpieza en superficies comunes. Encuadramiento.

Las tareas de limpieza que realizaba la reclamante de las partes comunes del edificio afectado al régimen de la propiedad horizontal eran permanentes aún cuando no trabajaba todos los días, pues aún cuando lo hiciera con algunas interrupciones impuestas por las características de la actividad o por la decisión del empleador, la nota de eventualidad no la otorga éste al calificar las tareas, sino el carácter objetivo de la función desempeñada por la trabajadora y la naturaleza específica de las tareas cumplidas.

CNAT Sala III Expte nº 15960/02 sent. 85011 11/7/03 “Reinoso, Claudelina c/ Cons. De Prop. Edificio Bolívar 690/92 s/ despido” (P.- E.-) Ayudantes, suplentes, peones, cuidadores. Encargados de edificios. 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 17910/04 sent. 87808 31/5/06 “Vega, Emma c/ Cons. E Prop. Edif.. Condarco 427 s/ despido” (P.- E.-) Encargados de edificios. Suplentes. Persona que reemplaza al encargado en sus licencias. Vínculo discontinuo.

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 consi-

derar 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° 17910/04 sent. 87808 31/5/06 “Vega, Emma c/ Cons. de Prop. Edif.. Condarco 427 s/ despido” (P.- E.-) Encargados de edificios. Suplente de fin de semana. Alteración del horario de trabajo. Despido indirecto. Procedencia. Toda vez que logró acreditarse 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, toda vez que 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.

8

CNAT Sala III Expte n° 16869/06 sent. 89825 10/6/08 « Miranda, Miguel c/ Cons. Prop. José M. Moreno 507 s/ despido” (Eiras. Porta.) Encargados de edificios. 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 el actor 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. 95581 29/2/08 « Barreto, Evangelista c/ Cons. Prop. Independencia 2179 s/ despido” (Pirolo. Maza.) Encargados de edificios. 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° 24460/06 sent. 85132 8/5/08 “Saya, Cecilia c/ Cons. prop. Edificio Alem 1050 s/ despido” (Vilela. González.) Encargados de edificios. Peones. Persona que desempeña ambas actividades.

Los “peones” quedan asimilados a los “encargados” a los fines de las disposiciones de la ley 12981 tal como lo establece expresamente el art. 2 de la citada norma. Pero tal categoría no posee determinada una jornada mínima y tampoco se requiere exclusividad. En consecuencia si el actor se había desempeñado como “peón” para un consorcio y como “encargado” para otro, no obsta tal circunstancia para reconocer la existencia de la relación laboral con el primero, sobre todo cuando no se ha demostrado que ambas actividades fueran cumplidas en horarios superpuestos.

CNAT Sala I Sent. 75323 29/2/00 “Bernardini, Néstor c/ Coons., Prop. Edif. Luis Belaustegui 3406 s/ despido” (P.- V.-) Encargados de edificios. Tareas desempeñadas por la cónyuge del encargado.

En el caso del contrato de trabajo del encargado de casas de renta, debe deslindarse con precisión la tarea de “ayudante”, prestación laboral autónoma, determinante de un contrato de trabajo independiente del encargado, de los trabajos de ayuda que la esposa de éste suele realizar como complemento de la labor de su marido supliéndolo porque éste no lo hace, y no porque esté vinculada por un nexo jurídico adicional con el consorcio. Al respecto, la prueba debe ser rigurosa, pues a falta de ella se debe presumir que las labores respectivas son sólo complementarias de las del marido e inherentes al contrato de trabajo de él. Es

necesario establecer si las tareas desempeñadas por la cónyuge del encargado son las que debió haber cumplido él, según las obligaciones propias de su cargo, o, por el contrario, son tareas distintas o adicionales. En el caso que la cónyuge hace lo que debió hacer el encargado, hay que presumir que su colaboración se dirigió a éste último en función del vínculo de afecto y solidaridad familiar.

CNAT Sala X Expte nº 936/01 sent. 11189 31/10/02 “Alcaraz, Rosa y otro c/ Cons de Prop Edif. Valle 1211 s/ despido” (S.- Sc.-) Vigiladores Encargados de edificios. 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.

10

CNAT Sala VI Expte nº 16577/07 sent. 61607 30/9/09 « Sanabria, José c/ Lezونا, Maria Sol y otro s/ despido » (Fontana. Fernández Madrid.) Encargados de edificios. Vigiladotes. Jornada nocturna. Aplicación de la ley 11544.

El vigilador, categoría comprendida en el CCT 378/04, (correspondiente a los trabajadores de edificios de renta y propiedad horizontal), que se desempeñaba para el consorcio demandado en jornada nocturna no está incluido en la excepción del art 3º de la ley 11544 (empleos de dirección y vigilancia), porque en dicha norma están comprendidos los trabajadores que cumplen funciones de vigilancia subalterna, pero en el caso de los vigiladotes de edificio de propiedad horizontal, su trabajo encuadra dentro de una vigilancia activa (vigilar la entrada y salida de personas, prohibir la entrada a vendedores ambulantes, impedir el estacionamiento de personas en la puerta del edificio y partes comunes, etc). Por ello corresponde acudir a las disposiciones de la ley 11544 para juzgar si al actor le correspondían los recargos por trabajo en horas suplementarias. (Del voto del Dr. Fernández Madrid.)

CNAT Sala VI Expte n° 16380/07 sent. 61180 26/2/09 “Dresh, Diego c/ Cons. Prop. Ayacucho 2150 s/ despido” (Fontana. Fernández Madrid. Rodríguez Bruengo.) Encargados de edificios. Vigilador suplente. Vínculo permanente discontinuo.

La decisión de la demandada de no efectivizar al actor no obstante encontrarse cubriendo una suplencia eventual con posibilidad de convertirse en permanente, por imperio del art. 9 de la ley 12981, y la conducta asumida por la misma, al contratar a una empresa de vigilancia para cubrir las tareas que venía efectuando el actor hasta ese momento, constituyó una injuria de tal gravedad que no consintió la prosecución del vínculo, por lo que la demandada deberá asumir las consecuencias de su obrar ilegítimo (conf. art. 6 de la ley citada). JNT N° 54 Expte n° 11063/07 sent. 5148 18/7/08 « Flores, Marcelo c/ Cons. Prop Salta 2067 s/ despido »

Empleadores. Encargados de edificios. Empleadores.

En los casos de encargados de casas de renta, que trabajan en edificios de propiedad horizontal, sus empleadores son los consorcios, pero no los copropietarios a título personal, ni los administradores de tales consorcios.

11

CNAT Sala VI Expte n° 19693/99 sent. 54667 19/3/02 “Nani, Paulo c/ Tertierra, María y otros s/ despido” (CF.- de la F.-) Encargados de edificios. 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° 34788/07 sent. 37029 31/3/10 « Herrera, Antonio c/ Cons. Prop. Rivadavia 954/64 s/ despido” (Morando. Catardo.) Encargados de edificios. Cooperativa de Trabajo y Mantenimiento Integral Porteros Ltda. Poder Judicial de la Nación

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 dictamen del Fiscal General).

CNAT Sala VII Expte n° 26407/07 sent. 42528 18/3/10 “Cooperativa de Trabajo de Mantenimiento Integral Porteros Ltda. c/ Sindicato Único e Trabajadores de Edificios de Renta y Propiedad Horizontal s/ nulidad de resol 204/07” (Ferreirós, Rodríguez Brunengo.) Encargados de edificios. 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)

CN Civil 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 del C. Civil).

CNAT Sala IV Expte n° 37325/07 sent. 94485 30/12/09 « Corvalán, Julio c/ Cons. Prop. Vuelta de Obligado 2722 y otro s/ despido” (Guisado. Ferreirós.) Encargados de edificios. Administración acéfala. Falta de pago del salario. Improcedencia.

La demandada esgrime 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. 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 consiguiendo los valores correspondientes.

CNAT Sala X Expte n° 18600/04 sent. 14308 5/5/06 “Gómez, Oscar c/ Cons de Propietarios del edificio José Bonifacio 2392/94 s/ despido” (Sc.- C.-) Encargados de edificios. 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° 10109/03 sent. 14023 28/11/05 “García, Victoria c/ Consorcio de Prop. Edif. Bartolomé Mitre 853/71 y otros s/ despido” (Sc.- C.-) Encargados de edificios. 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. 32488 22/4/05 “Bombana, Iris c/ Cons. De Prop. Edif.. Yermal 4032/34/36 s/ inc. de CCT” (M.- L.-) Encargados de edificios. Administración de consorcio. Acreditación de personería.

La personería de un administrador de un consorcio se acredita con el acta protocolizada de la asamblea donde aquél fue designado, lo cual no se subsana por la presentación del propio libro de Actas pues la exigencia tiene como finalidad suplir la previsión contenida en el art. 9° de la ley 13512 en orden a la necesidad de que dicha designación conste en escritura pública. La legitimación para representar a las personas de existencia ideal debe establecerla el magistrado interviniente, verificando si se ha dado cumplimiento a los recaudos legales establecidos, por lo que no cabe limitar la valoración a las razones de oposición que pueda invocar la parte actora (esta Sala sent. 72127 29/5/98 “Andrade Mora, Saturnino c/ Pirelli Cables SA s/ ley 14546”). Lo actuado ante el SECLO no exime a la demandada de acreditar la personería que invoca ni puede entenderse que existió consentimiento de la reclamante por su falta de cuestionamiento toda vez que no existen normas expresas en el procedimiento reglado a través del decreto 1169/96 para el control y acreditación de la personería o que la actora pueda formular planteo al respecto. Tampoco se encuentra previsto expresamente que la actora pueda peticionar la nulidad de lo actuado en la etapa de conciliación.

CNAT Sala I Expte n° 5157/98 sent. 76290 8/6/00 “Ponce de León, Lidia c/ Cons. de prop. Edif. Superí 2424 s/ despido” (P.- V.-) Encargados de edificios. Consorcio que lleva dos administraciones contables. Empleador único.

La circunstancia de que el consorcio demandado realizara los cálculos de gastos mensuales, honorarios de administración para el cobro de las expensas, cargas sociales, etc. en forma separada para las viviendas por un lado y para las cocheras por otro, no significa que se trate de dos personas jurídicas, sino que la administración del consorcio es llevada por sectores, lo que hace a un aspecto de funcionamiento y ordenamiento del mismo. Por ello, no cabe inferir que el empleado haya tenido dos empleadores y por ende, dos vínculos laborales diferentes, toda vez que si el contrato de trabajo se concretó entre los mismos sujetos – actor y demandado- con el mismo objeto –prestación de servicios de cuidado y vigilancia del inmueble- y la misma causa – celebración de un contrato para ser ejecutado en el mismo edificio- el vínculo que unió a las partes es único y no plural. (En el caso se trataba de un edificio que poseía cocheras, locales comerciales y 199 unidades de vivienda).

15

CNAT Sala III Expte n° 24189/99 sent. 84156 21/10/02 “Sosa, Oscar c/ Cons. Prop. Edif.. Pueyrredón 918 y otro s/ despido” (P.- E.-) Encargados de edificios. Transferencia de unidades funcionales. Continuadores del contrato de trabajo.

Si el trabajador comenzó a prestar servicios para la empresa constructora de la obra, a fin de realizar tareas de apoyatura respecto de las llaves de las unidades funcionales y también de su limpieza general, quienes procedieron a adquirir los respectivos departamentos que integraban el edificio en cuestión, agrupados en el consorcio de copropietarios, deben ser continuadores del contrato de trabajo del actor, en los términos del art. 225 LCT.

CNAT Sala X Expte n° 18229/01 sent. 11505 5/3/03 “Martínez, Alberto c/ Cons. Prop. Edif.. Grecia 3394 s/ despido” (Sc.- S.-) 3.- Jornada de trabajo. Horas extras, descansos, feriados. Encargados de edificios. 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° 15079/06 sent. 89457 18/2/08 « Moreno Navarro, Esmeralda c/ Cons. de Prop. Mozart 2404/36 s/ despido” (Porta. Eiras.) Encargados de edificios. 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).

16

CNAT Sala IV Expte n° 2991/07 sent. 93985 27/3/09 « Retamozo, Cristóbal c/ Cons. Prop. Santos Dumont 2368 s/ diferencias de salarios” (Guisado. Ferrerós.) Encargados de edificios. Jornada de trabajo. Supresión de las horas extras. Despido indirecto. Procedencia.

El actor trabajaba una jornada extraordinaria los fines de semana de manera habitual e ininterrumpida, no esporádica, ello hasta la decisión unilateral del consorcio demandado quien le redujo dicha jornada extraordinaria, lo que motivó que su remuneración se redujera en más de un tercio. Tal circunstancia originó un significativo menoscabo patrimonial para el actor, teniendo en consideración la incidencia que los servicios extraordinarios que se le exigieron desde el inicio de su contratación tenían en su remuneración, por lo que se vio vulnerado el principio de intangibilidad del salario y en consecuencia se ajustó a derecho el despido indirecto decidido por el dependiente en este caso.

CNAT Sala VII Expte n° 26276/02 sent. 38819 24/10/05 “Loinas, Ceferino c/ Consorcio de Prop. Edif. Anchorena 1153 s/ despido” (RB.- RD.-) Encargados de edificios. Jornada de trabajo. Cambio de horario. Denuncia del contrato. Procedencia.

Resulta ajustada a derecho la denuncia del contrato efectuada por el encargado de un edificio ante el cambio de horario establecido, cuando, desde hacía dos años y con autorización de la asamblea de propietarios, se le había permitido tener otro trabajo, acomodando el horario de prestación de tareas en el edificio.

CNAT Sala I Sent. 71773 23/3/98 “López, Guido c/ Cons de Prop. Edif.. Directorio 821 s/ despido” (P.- V.-) Encargados de edificios. Encargado permanente que realiza tareas de limpieza en otro edificio. Relación laboral autónoma.

Si el accionante se desempeñaba como encargado permanente con vivienda en otro edificio, al mismo tiempo que realizaba tareas de limpieza para la demandada, ello no impide que el vínculo habido entre las partes fuera una relación de dependencia. En todo caso, no estaría regida por las disposiciones de la ley 12981, sino por la LCT.

CNAT Sala X Sent. 5771 5/3/99 “Ríos, Abelardo c/ Consorcio de Propietarios Guayaquil 134/36 s/ despido” (S.- Sc.-) Encargados de edificios. 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. 61179 26/2/09 « Carrasco Vergara, Héctor c/ Nostra SA s/ despido » (Fontana. Fernández Madrid.) Remuneración. Encargados de edificios. 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 ve-

reda, 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° 37224/02 sent. 91370 28/4/06 “Pellicori, Guiso c/ Cons. De Prop. Edif.. Perú 662/66 s/ despido” (Gui.- G.-) Encargados de edificios. Remuneración. Adicional por retiro de residuos. Error en la liquidación.

No existe un derecho adquirido por parte del trabajador para el cobro de una suma mayor a la prevista convencionalmente en concepto de “plus por retiro de residuos” cuando no nos encontramos frente a una condición más beneficiosa sino ante un error en la liquidación de haberes. En el caso, de acuerdo a lo que surge de los recibos, al liquidarse el mencionado plus, no surge que se haya querido mejorar la situación del actor con relación a la escala establecida en el convenio de aplicación, sino que se había tomado como base un número de unidades mayor al que correspondía. En tales condiciones, no resulta ilegítima la decisión de la empleadora de liquidar el citado plus, en función de las tareas realmente realizadas, es decir, computando solamente las unidades respecto de las cuales el trabajador retiraba efectivamente las bolsas de residuos.

18

CNAT Sala I Expte n° 13137/99 sent. 79258 20/3/02 “Cisneros, Elsa y otro c/ Cons. De Prop. Edif.. San Martín 3757 y Piribebuy 51 Lomas el Mirador s/ despido” (V.- P.-) Encargados de edificios. Remuneración. Plus por cuidado de jardín cuando supera los 10m.

El C.C.T.378/2004, 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 L.C.T. 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, S.D. 35.658 del 07/11/2008 Expte. N° 15.771/2006 “Broens-trup Armando c/Consortio de Propietarios del Edificio Villanueva 1353/57 s/diferencias de salarios”. (Vázquez. Catardo.). Encargados de edificios. 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. 61774 16/2/10 « Rodríguez, Juan c/ Cons. Prop. Perú 353/59 s/ despido” (Fontana. Fernández Madrid.) 5.- Vivienda. Encargados de edificios. Retención de la vivienda. Improcedencia.

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. Más en este caso, en que a la acción fue iniciada por el consorcio para el recupero de la vivienda y la petición de la actora para que se le entreguen las certificaciones de servicios y aportes, no formó parte de la litis y resulta ajena a las cuestiones debatidas e impide el análisis en esta etapa (arg. Art. 277 CPCCN).

CNAT Sala I Expte n° 3619/05 sent. 83059 28/9/05 “Consortio de Propietarios Edif.. Chacabuco 1305/1301 c/ Deheza, Gabriela s/ desalojo” (Pir.- P.-). Encargados de edificios. Retención de la vivienda. Improcedencia de la excepción de incumplimiento.

Si bien se ha admitido la vigencia del instituto de la “exceptio non adiplenti 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 dictamen del Fiscal General 46612, al que adhiere la Sala).

CNAT Sala II Expte n° 34838/07 sent. Int. 56660 25/7/08 « Cons. de Prop. Bilingurst 2435 c/ García Núñez, Carlos s/ desalojo” (Maza. Pirolo.) Encargados de edificios. Retención de la vivienda. Improcedencia. Reparación. Canon locativo. Procedencia.

Si el trabajador ha ocupado ilegítimamente el inmueble de propiedad del empleador (consorcio), una vez extinguido el contrato de trabajo y dispuesta la orden de desalojo pertinente, debe abonar a éste una reparación equivalente a un canon locativo desde el vencimiento del plazo de treinta días contados desde el despido, hasta la efectiva restitución del inmueble. Ello es así por cuanto el trabajador no tiene poder autónomo sobre la vivienda y carece de título sobre ella, hasta tal punto que la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Criminal y Correccional en pleno, decidió en autos “Contarino, Mario” (13/8/64) que la conducta del encargado de casa de renta que permanece en el inmueble en tales circunstancias, negándose a restituirlo al empleador encuadra su conducta en el tipo penal de usurpación.

CNAT Sala III Expte n° 7515/07 sent. 89236 19/11/07 « Consorcio de propietarios Agüero 1966 c/ Veliz, José s/ desalojo” (Porta. Eiras.) Encargados de edificios. 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 del C. Civil). 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 verosí-

mil la cuantificación el 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. 13523 21/7/06 « Cons de Prop Enrique Martínez 1911/13 c/ Vigna, Sergio s/ desalojo » (Balestrini. Pasini.) Encargados de edificios. Retención de la vivienda. Improcedencia.

Si el actor fue despedido, cualquiera sea la causa que motivó tal hecho y aún cuando carezca de ella, al no haberse acreditado la existencia de algún acuerdo que le permitiera permanecer en la vivienda más allá del plazo de 30 días previsto en el art. 7 del decreto 11296/49, resulta ajustado a derecho la decisión del “a quo” de ordenar el desalojo del accionado. Esto es así aún en los casos en que se hubiera acreditado que el actor poseía acreencia alguna respecto del consorcio, pues ello tampoco lo autoriza a retener la vivienda toda vez que no se da el supuesto previsto por el art. 3939 del C. Civil, que exige que la deuda tenga su origen en la misma cosa retenida.

21

CNAT Sala III Sent. 75760 10/2/98 “Cons de Prop. Edif.. Alvarez Thomas 2820 c/ Zapata, Carlos s/ desalojo” (E.- G.-)En igual sentido CNAT Sala VI Expte n° 16335/05 sent. 59341 13/12/06 “Cons de Prop. Manzanares 1875 c/ Cuevas, Francisco s/ desalojo” (Stortini. Fernández Madrid.) Encargados de edificios. 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 del Cód. Civil), 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. S.D. 39.605 del 28/09/2006. Exp. 5.710/06. “Consortio de Propietarios del Edificio Juan B. Justo 8.555/57 c/Etchegaray, Gustavo Héctor s/desalojo”. (Rodríguez Brunengo. Ferreirós). Encargados de edificios. Desalojo. Retención de la vivienda. Imposibilidad de obtener beneficio jubilatorio. Improcedencia.

Ni la imposibilidad del encargado de obtener el beneficio jubilatorio correspondiente ni su avanzada edad resultan razones válidas para que, una vez extinguida la relación de trabajo, pueda hacer retención de la vivienda, que era accesoria a tal contrato. Tampoco puede discutirse en esta causa si la ex empleadora cumplió o no los recaudos del art. 252 LCT o si debió o no abonar la indemnización correspondiente a un despido injustificado.

CNAT Sala X Expte n° 4297/07 sent. «Cons Prop Amenábar 1179/81 s/ despido » (Stortini. Corach.) Encargados de edificios. Desalojo. Falta de intervención del SECCLO.

Encontrándose firme que entre las partes medió una relación laboral y que la misma se encuentra disuelta, corresponde el desalojo del trabajador encargado del edificio (art. 146 L.O. t.o. 106/98), más allá de que el consorcio accionante no haya pasado por el SECCLO al iniciar la demanda. Esto es así, pues resulta dudosa la inclusión de las acciones por desalojo entre las previstas en el art. 2 de la ley 24635 y en el caso concreto, tampoco la demandada probó el perjuicio que tal omisión le trajo aparejado.

CNAT Sala X Sent. 4689 31/8/98 “Cons. De Prop. Edif.. Franklin Roosevelt 2271 c/ Robles Casafú, Lucía s/ desalojo” (Sc.- C.-) Encargados de edificios. Retención de la vivienda. Actos de hostigamiento por parte del consorcio. Daño moral. Procedencia.

Si bien la iniciación de una causa por usurpación resultaría justificada, ya que al finalizar la relación el dependiente debió desocupar la vivienda y no lo hizo, no resulta justificada la producción por parte del consorcio empleador, de actos de hostigamiento como cortar los servicios básicos de luz, agua y gas, cuando todavía se encontraba pendiente de trámite la causa judicial respectiva. Se advierte en esta situación la configuración de actos ilegítimos cometidos por el empleador contemporáneamente con el despido, los que deben repararse separadamente

de las indemnizaciones tarifadas. La accionada, en este caso, violó las obligaciones que la ley le impone en el sentido de actuar de buena fé (art. 63 LCT) y no ajustó su conducta a lo que es propio de un buen empleador, incumpliendo también el deber contractual de preservar la dignidad y personalidad del trabajador (arts. 62, 63, 65, 66 y 68 LCT). Por todo ello, es procedente la condena al pago de la indemnización por daño moral.

CNAT Sala I Expte n° 20612/96 sent. 76288 8/6/00 “Figueredo, Rigoberto c/ Cons. Prop. Edif.. Castelli 190/200 s/ despido” (V.- VV.-) Encargados de edificios. Suplente de sábados y domingos. Derecho a la Vivienda.

La procedencia de la devolución de los alquileres pagados por la actora depende de si asistía a ella el derecho para ocupar el inmueble como consecuencia de la relación de trabajo mantenida con la demandada. Si bien, en principio, dicha facultad no resulta del art. 13 de la ley 12981, que restringe el derecho a habitar la vivienda de portería a los “encargados, ayudantes y cuidador” (la actora era suplente los fines de semana), la previsión del art. 24, inc. 1 de la CCT 306/98, aplicable en la especie, deja de lado la mencionada restricción legal al establecer el derecho en cuestión para “el personal”, sin distinguir categorías. En consecuencia, en este caso, corresponde la condena a la demandada para que devuelva a la actora las sumas pagadas en virtud de los ineficaces contratos de alquiler suscriptos entre las partes.

CNAT Sala III Expte n° 21893/99 sent. 84872 28/5/03 “Varas, Teresa c/ Cons. De Prop. Edif.. Laprida 2165 s/ despido” (G.- E.-) Encargados de edificios. Vivienda. Alojamiento de personas extrañas al grupo familiar del encargado. Despido. Procedencia.

El otorgamiento de vivienda a los encargados de casas de renta configura una de las prestaciones contractuales cuyo uso se encuentra vinculado específicamente con el objeto del contrato. Es decir, la utilización de dicha vivienda se encuentra condicionada o enmarcada por el contrato de trabajo y específicamente dentro del deber de buena fe (art. 62 LCT). De manera que las obligaciones del encargado no se limitan a las tareas vinculadas a la limpieza y mantenimiento del edificio, sino que comprenden también la seguridad mínima de las partes comunes. Por todo ello, resulta inadmisibles que el encargado reciba y aloje en su vivienda

a personas ajenas al grupo familiar, aunque sea ocasionalmente. (Del voto del Dr. Fernández Madrid, en mayoría).

CNAT Sala VI Sent. 47217 11/8/97 “Garsette, María c/ Cons. Prop. Edif. Corrientes 1667/69 s/ despido” (CF.- FM.- M.-) Encargados de edificios. Vivienda. Alojamiento de personas extrañas al grupo familiar del encargado. Despido. Improcedencia.

El hecho de que en la vivienda de la encargada habitaran personas extrañas, no puede constituir justa causa de despido, especialmente si se tiene en cuenta que tal situación era conocida por los miembros del consorcio que no pueden beneficiarse con su propia torpeza. Además, tal causal no ha sido receptada en el catálogo de inconductas que justifica el despido de encargados de casas de renta (ley 12981, art. 5). (Del voto el Dr. Capón Filas, en minoría).

CNAT Sala VI Sent. 47217 11/8/97 “Garsette, María c/ Cons. Prop. Edif. Corrientes 1667/69 s/ despido” (CF.- FM.- M.-) Encargados de edificios. 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. 39714 9/11/06 “Chaile, Rosa c/ Cons. De Prop. Allende 3608 s/ despido” (F.- RB.-) Encargados de edificios. 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 que 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 la fue facilitada, debiendo subsistir mientras el vínculo se encuentre vigente.

CNAT Sala VI Expte n° 3656/08 sent. 61793 19/2/10 « Cons. de Prop. Uriarte 2462/64 c/ Caballero, Elvira s/ desalojo» (Fontana. Fernández Madrid.) Encargados de edificios. Exclusión de la concubina. Incompetencia.

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 L.O. 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° 28226/05 sent. Int. 27356 20/3/06 « Meister, Carlos c/ Bramajo, Zulma s/ exclusión de vivienda» Encargados de edificios. 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 del C. Civil 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 el C. Civil).

CNAT Sala VII Expte n° 15921/04 sent. 39080 21/3/06 “Villamaría, Mariano c/ Cons. de Prop. Riobamba 927/53/61 s/ despido” (Ferreirós. Ruíz Díaz.) Encargados de edificios. Permanencia en la vivienda. Falta de iniciación del desalojo. Reconvención por daños. Improcedencia.

No procede la reconvención por daños y perjuicios, expresada por el consorcio demandado, derivados de la retención de la vivienda por parte del accionante cuando al vencimiento del plazo de 30 días previsto por el art. 7 del decreto 11296/49, no se inició la acción de desalojo que regula el art. 146 de la LO. Tal actitud de la demandada debe equipararse al consentimiento de la permanencia

del actor durante ese lapso. Para más, en el caso, tampoco la demandada pudo acreditar haber sufrido perjuicio alguno.

JNT N° 55 Expte n° 7250/06 sent. 4876 26/3/07 « Arévalos Troche, Juan c/ Cons Prop Virrey Avilés 2772/76 s/ despido » (Craig) 6.- Extinción del contrato. Encargados de edificios. Extinción del contrato. Renuncia. Art. 5 ley 12981. Aplicación del art. 240 LCT.

El art. 5 de la ley 12981 determina que “será nula y sin ningún valor la renuncia al trabajo del empleado u obrero que no fuera formulada personalmente por éste ante la autoridad de aplicación”. Ello ha sido interpretado en el sentido de que pese a lo dispuesto por la norma mencionada, el art. 240 LCT es aplicable al régimen jurídico de trabajadores de casas de renta, ya que la denuncia formalizada mediante despacho telegráfico colacionado cursado personalmente por el trabajador a su empleador, previa acreditación de su identidad, asegura la libre expresión de la voluntad del renunciante, siendo asimilable a la presentada ante la autoridad de aplicación (conf. Sala IV “Lunghi, Paulo c/ Cons. Prop. Dorrego 2789” sent. 51521 del 30/12/93).

26

El carácter integrativo del derecho laboral común con respecto a los estatutos particulares y la inexistencia de las incompatibilidades del art. 2 de la LCT asegura la vigencia del art. 240 LCT en esta materia (Moreno, Jorge “El contrato de portería” en DT 1995-A-615). CNAT Sala I Expte n° 23923/00 sent. 79911 26/9/02 “Ferreyra, Edegar c/ Cons. Prop. Edif.. Rosario 63 s/ despido” (V.- Pir.-)

Encargados de edificios. Despido durante el período de conservación del puesto. Art. 211 LCT. Despido incausado. Indemnizaciones.

El actor, en este caso, fue despedido porque luego de gozar de la licencia paga por enfermedad y estando en curso el plazo legal del art. 211 LCT se negó a desalojar la vivienda. La demandada fundamentó su posición en que la vivienda es un accesorio de la remuneración del encargado y durante ese período la LCT establece que la conservación del puesto sea sin pago de haberes. El art. 9 de la ley 12981 establece que durante el tiempo de licencia por enfermedad, el trabajador podrá seguir ocupando la vivienda que se le tuviera asignada, salvo que padeciera de enfermedades infecto contagiosas, pero nada dice sobre el período de conservación del empleo, figura instituida por la LCT, norma ésta posterior a

la citada en primer término. Existe por ello un vacío legal que no puede resolverse con un criterio meramente económico, puesto que el derecho no se agota en este único aspecto de las relaciones humanas. En tal sentido, corresponde acudir a lo dispuesto por el art. 5 del estatuto profesional que define estrictamente las causales por las cuales se puede despedir a un encargado y si el caso no corresponde a lo allí especificado, el despido del actor (quien padeció un cuadro de paraplejía debido a un ataque de presión arterial) genera el derecho al cobro de las indemnizaciones correspondiente al despido incausado.

CNAT Sala V Sent. 55359 13/11/96 “De la Concepción Martínez, Walter c/ Cons. Prop. Edif.. Federico Lacroze 2045/55 s/ despido” (V.- L.-) Encargados de edificios. 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. En tal caso debe aplicarse la doctrina del Fallo Plenario 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”.

27

CNAT Sala II Expte n° 22512/07 sent. 96894 29/7/09 « Peters, Víctor c/ Cons. Prop. Córdoba 2462 s/ despido” (Maza. González.) Encargados de edificios. 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° 27121/06 sent. 15483 28/4/09 « Rossi, Carlos c/ Cons de Prop Rojas 316/20 s/ despido » (Balestrini. Fera.) Encargados de edificios. Extinción del contrato. Gravedad de la falta. Retención de expensas. Constituye falta grave que justifica el despido decidido por el consorcio demandado, la acti-

tud 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 inconducta 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° 13322/04 sent. 36039 15/4/09 « Hernández, Balduino c/ Consorcio de Prop. Espinosa 141 s/ despido” (Vázquez. Catardo.) Encargados de edificios. 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.

28

CNAT Sala VII Expte n° 5424/08 sent. 41758 30/4/09 « Pirani, Enrique c/ Cons. Prop. Valetín Gómez 2884/86 s/ despido” (Rodríguez Brunengo. Ferreirós.) Encargados de edificios. Período de prueba. Falta de registración. Presunción.

El art. 6 de la ley 12981 prevé un período de prueba de sesenta días, es decir que los empleados y obreros de casas de renta tienen derecho a la estabilidad en el empleo, siempre que tengan una antigüedad mayor de sesenta días en el puesto. Pero es necesario remarcar que la contratación durante este período debe inscribirse debidamente en la documentación laboral de la empleadora, circunstancia que no se aprecia cuando la demandada no lleva el libro previsto por el art. 52 de la LCT, lo cual habilita la aplicación de la presunción prevista en el art. 55 de dicha norma.

JNTN° 55 Expte n° 28006/06 sent. 5025 11/2/08 “Servín, Mirta c/ Cons Prop Virrey Liniers 985 s/ despido” (Craig) 7.- Indemnizaciones. Encargados de edificios. 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, Miguel “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° 24625/06 sent. 85323 30/10/08 “Kurilec, Omar c/ Consorcio de Prop. O’Higgins 2191 s/ despido” (Vilela.Pirolo.) Encargados de edificios. Indemnización por despido. Norma aplicable.

Para determinar cuál es la norma aplicable para el cálculo de la indemnización por despido (art. 245 LCT o art. 6, último párrafo de la ley 12981) es necesario acudir al concepto de “unidad de comparación”, que proporciona la solución del conflicto de concurrencia de normas. Dicha unidad es la institución “extinción del contrato de trabajo” globalmente, que involucra simultáneamente al período de inestabilidad o prueba, al preaviso y su indemnización sustitutiva y a la indemnización por despido. El propio estatuto hace inseparable la secuencia de “preaviso e indemnización por despido”, designándolos en una única y común expresión como “indemnización”. La protección que en los términos relativos la LCT brinda con mayor intensidad a los trabajadores menos antiguos mediante la indemnización mínima del último párrafo de su art. 245, en el estatuto especial queda excedida con el preaviso de tres meses. Este se enlaza pues armónicamente con la indemnización por despido establecida en razón de un mes de sueldo por año de servicios o cualquier fracción menor (incluso un día) excedente de los 60 días. 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 VIII Expte n° 21956/01 sent. 31644 23/12/03 “Arévalo, Lázaro c/ Cons. De Prop. Angel Gallardo 445 s/ despido” (M.- B.-) Encargados de edificios. Indemnización por despido. Régimen aplicable.

Dado el modo como el art. 6 de la ley 12981 regula las indemnizaciones por despido y sustitutiva del preaviso, ambos institutos no pueden escindirse al momento de determinar la norma más favorable al trabajador; por el contrario – y siempre en los términos del art. 9 de la LCT- el régimen especial resulta más be-

neficioso que el régimen común por lo que se impone la aplicación de aquél, a pesar que el mínimo previsto para el cálculo de la indemnización por despido sea inferior al fijado por la LCT. En el caso, la indemnización sustitutiva de preaviso equivale a tres meses de sueldo, en tanto la indemnización por despido es de un mes de sueldo por año de servicio.

CNAT Sala III Expte n° 15960/02 sent. 85011 11/7/03 “Reinoso, Claudelina c/ Cons. Prop. Edif.. Bolívar 690/92 s/ despido” (P.- E.-) Encargados de edificios. 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. Tratad de Derecho del Trabajo dirigido por Vázquez Vialard. Ed Astrea T. VI pág 191).

30

CNAT Sala VI Expte n° 20886/07 sent. 61613 30/9/09 « Rasguido, Delicia c/ Cons. Prop. Salta 1075 s/ despido” (Fernández Madrid. Fontana.) Encargados de edificios. Indemnización por despido. Norma aplicable. Improcedencia de la “integración mes de despido”.

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 el primero es más beneficioso. Obsérvese que contempla un lapso de preaviso superior al establecido en al norma general. Ahora bien, 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 período. Como el art. 9 de la LCT, al declarar aplicable el principio de conglobamiento 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, aún 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 la viabilidad de este aspecto de la pretensión (art. 499 C. Civil).

CNAT Sala II Expte n° 19908/02 sent. 94209 12/5/06 “Castro, Andrés c/ Cons. De Prop. Edif.. Torre 7 Barrio Gral Savio s/ despido” (P.- VV-) Encargados de edificios. 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. 39279 2/6/06 “Torres, Gustavo c/ Cons. De Prop. Edif.. Av del libertador 2538 s/ despido” (RD.- F.-) Encargados de edificios. Indemnización por despido. Persona que reemplaza al encargado durante sus licencias. Intimación. Certificado de trabajo.

Teniendo en cuenta que los servicios de la actora sólo eran prestados durante el mes de febrero, época en que el encargado permanente tomaba licencia, y tomando en consideración su fecha de ingreso (1/7/91) y la del despido (6/2/04), cabe entender que de acuerdo a las previsiones del art. 18 LCT (en sentido análogo plenario n° 51 CNAT “Bonanata, Gorizia c/ Nestlé SA” 13/5/59 DT 1959-383), la antigüedad total de la actora ascendía a 11 meses y 20 días, lo que determina que la indemnización por antigüedad ascienda al equivalente de un sueldo (arg. Art. 6, in fine, ley 12981). Esta indemnización debe sumársele a la correspondiente al preaviso omitido. También procede el incremento indemnizatorio previsto en el art. 16 de la ley 25561, así como las reclamadas, en este caso, con fundamento en los arts. 15 de la ley 24013 y 80 LCT. La circunstancia de que la intimación relativa a la entrega del certificado de trabajo haya estado contenida en la comunicación rescisoria no obsta a la procedencia de este último resarcimiento toda vez que no resultaba imperativo por la actora la espera del plazo de 30 días (art. 3 del decreto 146/01) pues la demandada había desconocido la relación laboral y negó que la trabajadora hubiera prestado tareas para el consorcio.

CNAT Sala III Expte n° 17910/04 sent. 87808 31/5/06 “Vega, Emma c/ Cons. De Prop. Edif.. Condarco 427 s/ despido” (P.- E.-) Encargados de edificios. 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, Mario “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°15154/03 sent. int. 53903 22/12/05 “Cardillo, Juan c/ Cons. De Prop. Edif.. Azcuénaga 1363 s/ despido” (G.- VV.-) Encargados de edificios. Indemnización por despido. Cobro irregular de expensas debido a la crisis. Improcedencia de la disminución indemnizatoria.

El consorcio de propietarios de edificios sujetos al régimen de la ley 13512 no es, desde el punto de vista económico, un empresario, ni persigue propósitos de lucro. Lo es, por disposición del art. 5 LCT, en cuanto empleador y a los fines de la aplicación de la ley, que no distingue, en el art. 246, situaciones particulares. Por ello, las dificultades derivadas de una crisis económica generalizada para recaudar las expensas que constituyen el único ingreso del consorcio, no determinan la disminución de la responsabilidad indemnizatoria, en los términos del art. 247 LCT.

CNAT Sala VIII Expte n° 4765/99 sent. 30338 8/2/02 “Alcázar, Carlos c/ Cons de Prop. Edif.. Cabildo 2422/26 s/ despido” (M.- B.-) Encargados de edificios. Indemnización por daños en los bienes del trabajador.

La situación del encargado de un edificio de propiedad horizontal, en cuanto al reclamo e indemnización por daños en sus bienes, puede asimilarse al trabajador que se ha incorporado a la familia del patrono con el cual convive. En esta hipótesis, todas las cosas muebles del encargado se han introducido en la empresa a causa de la relación de trabajo y por ello la responsabilidad del empresario (consorcio de propietarios) se amplía.

CNAT Sala X Sent. 3106 31/12/97 “Almeida, Adriana C/ Cons. Prop. Edif.. Vi-rey del Pino 3723/25/27 s/ responsabilidad emergente art. 76LCT” (S.- Sc.-) Multa art. 2 ley 25323. Fallo Plenario n° 320 10/9/08 Acta N° 2530 Expte n° 7750/05 Sala VI “TURLEO, DIANA c/ CONS. PROP. LUIS SAENZ 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”.

Poder Judicial de la Nación Encargados de edificios. Indemnización por despido. Multa art. 2 ley 25323. Improcedencia. No resulta procedente el incremento previsto en el art. 2 de la ley 25323 pues la norma sólo está referida a las indemnizaciones por despido que emergen de la ley general, y no a las consecuencias indemnizatorias que derivan de un estatuto particular. No se deja de apreciar que la intención del legislador ha sido agravar ciertas obligaciones indemnizatorias cuando el trabajador se viere obligado a promover una acción judicial o administrativa; pero tampoco se puede dejar de observar que ambos artículos de la ley 25323 han circunscripto expresamente la operatividad de la norma a las indemnizaciones derivadas de la ley general a diferencia de lo que ocurrió, por ejemplo, al sancionarse el art. 15 de la LNE en el que se hizo referencia expresa a las indemnizaciones que pudieran corresponder al trabajador “como consecuencia del despido”. Desde esa perspectiva y dado que en autos las indemnizaciones por despido no derivan de ninguna de las leyes generales mencionadas en la ley 25323, se concluye que la demanda por el incremento previsto en el art. 2 de esa ley no puede recibir favorable acogida (art. 499 C. Civil).

CNAT Sala II Expte n° 19908/02 sent. 94209 12/5/06 “Castro, Andrés c/ Cons. Prop. Edif. Torre 7 Barrio Gral Savio s/ despido” (P.- VV.-) En igual sentido Sala IX Expte n° 790/03 sent. 11662 13/7/04 “Santana, Antonio c/ Cons. De Prop. Edif.. Torre I Barrio Gral Savio Cafayate 5250 s/ despido” (P.- B.-) Encargados de edificios. Indemnización por despido. Multa art. 2 ley 25323. Improcedencia. La ley 25323 proyecta en forma expresa su ámbito de aplicación a los vínculos amparados por las leyes 20744, 25013 y las que en el futuro las reemplacen. A su vez el art. 2° se refiere a las indemnizaciones previstas en los arts. 232, 233,

245, 6 y 7 de las mencionadas normas. Como se advertirá, la ley 12981 contiene una norma específica en orden a la reparación del despido incausado (cfr. Art. 6 de la norma citada) por lo que resulta excluida en este orden del ámbito de aplicación del régimen común y por ende, de la ley 25323, que sólo proyecta sus alcances sobre este último ordenamiento.

CNAT Sala IV Expte n° 5859/04 sent. 91390 12/5/06 “Abajan, Carlos c/ Cons. Prop. Edif.. Hidalgo 1718 s/ despido” (M.- Gui.-) Sala VI Expte n° 24782/04 sent. 58856 9/5/06 “Lerca, Alfredo c/ Cons. Prop. Edif.. Pueyrredón 818/20 s/ despido” (FM.- F.-) Sala III Expte n° 17910/04 sent. 87808 31/5/06 “Vega, Emma c/ Cons. Prop. Edif.. Condarco 427 s/ despido” (P.- E.-) Encargados de edificios. Indemnización por despido. Multa art. 2 ley 25323. Procedencia. La multa contenida en el art. 2 de la ley 25323 debe aplicarse cuando, como en el caso, el accionante ha cursado en tiempo y forma la intimación fehaciente al empleador con el fin de que le sean abonados los rubros indemnizatorios derivados del distracto, sin obtener resultado positivo alguno.

34

CNAT Sala I Expte n° 25367/04 sent. 83495 29/3/06 “Fredes, Carlos c/ Cons. De Prop. Edif.. Doblás 118 s/ despido” (Pir.- V.-) Encargados de edificios. Indemnización por despido. Multa art. 2 ley 25323. Procedencia.

El sólo hecho de existir un estatuto o legislación especial que contemple las actividades especiales, como en este caso los empleados comprendidos en la ley 12981, de ninguna manera resulta óbice para la procedencia de la multa establecida por el art. 2 de la ley 25323. Es esta una ley de carácter general aplicable a los trabajadores dependientes y, en consecuencia, no se encuentra reñida con disposición alguna del estatuto especial. Dicha norma establece que cuando el empleador, fehacientemente intimado por el trabajador, no le abonare las indemnizaciones por despido – la ley menciona los arts. pertinentes de la LCT y de la ley 25013- y lo obligare a iniciar acciones judiciales, aquéllas serán incrementadas en un 50%. Que dicha norma no mencione los artículos en los que cada estatuto o convención colectiva contemplan las indemnizaciones por despido y preaviso no implica que la sanción no pueda ser aplicable a un trabajador amparado por una normativa especial, pues ello implicaría colocar a este último en peor situación que el trabajador que sólo cuenta con las disposiciones del régimen general.

CNAT Sala X Expte n° 25397/02 sent. 13893 15/9/05 “Navarro, Pedro c/ Cons. De Prop. Edif.. Pueyrredón 818/20 s/ despido” (Sc.- C.-) 8.- Enfermedades y muerte del trabajador. Encargados de edificios. 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. No corresponde el incremento solicitado con fundamento en el art. 16 de la ley 25561 toda vez que el supuesto de autos no responde al contemplado en dicha normativa, ya que nos hallamos frente a una extinción del contrato por causas naturales –incapacidad absoluta sobreviente-.

35

CNAT Sala I Expte n° 22499/03 sent. 83336 27/12/05 “Gaona, Pablo c/ Cobas de Prop. Edif.. Montevideo 770 y otros s/ accidente” (V.- Pir.-) Encargados de edificios. Incapacidad absoluta. Art. 212 LCT. Procedencia. La ley 12981 sólo regula los supuestos de despido por justa causa y el caso de la enfermedad contagiosa crónica y peligrosa (arts. 5 y 6 de la norma citada), pero no legisla sobre la imposibilidad de prestar servicios por parte del trabajador por incapacidad absoluta. En tal sentido, y toda vez que la prestación del encargado de casas de renta es personal e infungible, no se advierte ninguna razón valedera para excluir la aplicación del párrafo 4 del art. 212 LCT (en igual sentido, R. Guibourg “El dos doce” LT XXXI-1937211, y J.R.Moreno “El contrato de portería” en DT 1995-a- 605).

CNAT Sala III Sent 72711 31/10/96 “Pucarelli, Victor c/ Cons. Prop. Edif. French 2778/80 s/ despido” (P.- E.-) Encargados de edificios. 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 2º 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. 91033 30/11/05 “Fernández, Héctor c/ Cons de prop. Edif.. Viamonte 2712 s/ despido” (Gui.- G.-) Encargados de edificios. Incapacidad sobreviniente. Improcedencia de la indemnización agravada. Toda vez que la extinción del contrato de trabajo se produjo por causa justificada, al devenir su objeto de cumplimiento imposible en razón de la incapacidad sobreviniente del trabajador y la inexistencia de tareas acordes a su estado de salud (cfr. 2º párrafo art. 212 LCT), no se advierten configurados los requisitos de aplicación del art. 16 de la ley 25561 que refiere a la suspensión de los despidos injustificados. Por análogos fundamentos también debe rechazarse la pretensión referida a la multa del art. 2 de la ley 25323, pues tal precepto agrava a las indemnizaciones previstas en el régimen de la LCT para el supuesto del despido injustificado.

CNAT Sala IV Expte n° 5053/04 sent. 91033 30/11/05 “Fernández, Héctor c/ Cons de proa. Edif.. Viamonte 2712 s/ despido” (Gui.- G.-) Encargados de edificios. 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° 26747/04 sent. 87740 15/5/06 “Tello, Lucas c/ Cons. Prop. Edif. Bolívar 619 s/ ind. por fallecimiento” (G.- P.-) 9.- Ejecución contra consorcios. Ejecución contra consorcios. Pedido de embargo sobre las unidades funcionales. Improcedencia.

Dado que las unidades funcionales de un consorcio integran el patrimonio propio de sus titulares, quienes en el caso no fueron demandados en autos, la pretensión de ejecutar a los mismos excede los límites subjetivos de la cosa juzgada y afecta el derecho constitucional de defensa en juicio. En la causa no se ha demandado ni 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 falta de pago de expensas comunes, con las que se solventan los gastos del edificio.

CNAT Sala VI Expte n° 26372/00 sent. int. 28640 9/3/06 “Jáuregui, Jorge c/ Cons. Prop. Edif.. Rivadavia 11428/11440 y Carhué 45/55 y otros s/ despido”. Ejecución contra consorcios. Acuerdo incumplido. Embargo sobre la totalidad de las expensas. Responsabilidad subsidiaria de los consorcistas.

Ante el incumplimiento de un acuerdo por el que el consorcio se comprometió a abonar a la actora una suma de dinero mensual, ésta solicitó un embargo sobre las expensas. Es procedente lo solicitado y sin limitación porcentual sobre la recaudación por expensas, para que no se torne ineficaz la medida cautelar solicitada. En efecto, la jurisprudencia ha sostenido que 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 solidaria, previa excusión de los bienes sociales que debe alegarse por el consorcista (art. 1713 C. Civil), 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 (conf. CNCivil Sala L 15/12/99 “Mazzolini de Yacopino, Celestina c/

Cons. Av. Nazca 2026/30/32” JA 2000-III-776; id. Sala H 21/8/02 “Lagrecá,
Miguel c/ Consorcio Av. Rivadavia 6356” JA 2003-IV-817, SJA 5/10/05).

S.E.u O.