

Estudio Sevitz

La Fragilidad del Vínculo Laboral con el Encargado y el Profesionalismo en la Gestión Consorcial

Análisis integral del mandato, la Ley de Modernización Laboral N.º 27.742, la Disposición N.º 1273/DGRDT/26, la relevancia del legajo del personal y el blindaje profesional del Administrador

Por la Dra. Diana C. Sevitz

La administración de consorcios en la República Argentina constituye una actividad de alta exigencia técnica y jurídica dentro de la propiedad horizontal. El administrador ejerce la representación legal de una persona jurídica (el Consorcio de Propietarios) dotada de plena capacidad para contraer obligaciones civiles, fiscales y laborales.

En los períodos de recambio administrativo, la relación laboral con el encargado y el personal del edificio atraviesa su punto de mayor vulnerabilidad. Esta fragilidad no obedece a un defecto intrínseco de la norma ni necesariamente a la mala fe de las partes, sino a la falta de protocolos rigurosos en el traspaso de la documentación y al desconocimiento del verdadero valor probatorio del **legajo laboral del dependiente**.

Comprender la dinámica laboral consorcial en el marco actual no tiene una finalidad punitiva; constituye la principal herramienta de prevención y



estudiosevitz.weebly.com



dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar



Consortios Hoy



+54 9 11 4938 6740



estudiosevitz



Estudio Sevitz

Estudio Sevitz

el mayor blindaje profesional para el mandatario. Cuando el administrador domina los deberes y límites de su gestión, resguarda el patrimonio de la comunidad y protege de forma inexpugnable su honorabilidad y su patrimonio personal.

I. Marco del Mandato Orgánico y Continuidad del Vínculo Laboral

Para encuadrar correctamente las relaciones de trabajo en la propiedad horizontal, es indispensable remitirse al ordenamiento del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC) y a la Ley de Contrato de Trabajo (Ley 20.744 - LCT):

- **Titularidad de la Relación de Empleo (Arts. 148 inc. h y 2037 CCyC):**
El Consorcio de Propietarios es una persona jurídica distinta e independiente de los copropietarios y del administrador. Por ende, el Consorcio es el único e insustituible empleador del encargado y del personal de maestranza. El administrador no es el empleador ni responde a título personal por los créditos o deudas laborales del ente.
- **El Mandato de Representación Orgánica (Arts. 1319, 2065 y 2067 CCyC):** El administrador actúa como órgano de representación y mandatario. El artículo 2067, inciso h, determina sus deberes laborales: nombrar y despedir al personal (con previa autorización asamblearia) y *velar por el cumplimiento de las obligaciones laborales y de la seguridad social.*
- **Incolumidad del Contrato de Trabajo (Arts. 10 y 225 LCT):** La finalización de una gestión administrativa —sea por renuncia, remoción o vencimiento del plazo— extingue la representación civil, pero deja incólume la vigencia de la relación de empleo con el encargado.



estudiosevitz.weebly.com



dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar



Consortios Hoy



+54 9 11 4938 6740



estudiosevitz



Estudio Sevitz

- El cambio de administrador no configura novación, cesión de personal ni transferencia de establecimiento; la entidad empleadora sigue siendo la misma.

II. El Nuevo Paradigma de la Ley de Modernización Laboral N.º 27.742 y la Disposición N.º 1273/DGRDT/26 (CABA)

La sanción de la **Ley de Modernización Laboral N.º 27.742** y sus reglamentaciones locales reformaron sustancialmente el régimen de registración laboral. Sin embargo, su errónea interpretación suele generar equívocos gravísimos en la gestión del consorcio.

1. Modernización del Artículo 52 de la LCT y el Libro de Sueldos Digital

A nivel nacional, la Ley N.º 27.742 estableció que la inscripción formal del trabajador efectuada a través de las plataformas electrónicas de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA / AFIP) —específicamente mediante el **Libro de Sueldos Digital**— satisface de pleno derecho las exigencias del libro especial del artículo 52 de la LCT.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante la **Resolución N.º 852/SECTE/2026**, se dejó sin efecto la obligación de la rúbrica de la documentación laboral general del artículo 52 LCT, unificando el registro salarial digital.

2. Análisis Clave de la Disposición N.º 1273/DGRDT/26: La Subsistencia de Regímenes Especiales en Propiedad Horizontal

Existe una peligrosa confusión en el ámbito consorcial: suponer que la



estudiosevitz.weebly.com



dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar



Consortios Hoy



+54 9 11 4938 6740



[estudiosevitz](#)



[Estudio Sevitz](#)

Estudio Sevitz

eliminación de la rúbrica del Libro de Sueldos de la LCT eximió al Consorcio de la rúbrica de **toda** su documentación laboral. **Esto es un error conceptual gravísimo.**

La **Disposición N.º 1273/DGRDT/26** (dictada el 28 de julio de 2026 y publicada en el Boletín Oficial de la CABA el 3 de agosto de 2026 por la Dirección General de Relaciones del Trabajo) vino a reglamentar de manera expresa el *"Procedimiento para la tramitación de la rúbrica de documentación laboral alcanzada por regímenes especiales"*.

La norma aclara en forma categórica que la exención de rúbrica general **no alcanza a los regímenes especiales**, ratificando expresamente en su **Artículo 2º e inciso c) del Anexo** la vigencia de la rúbrica obligatoria para:

- **El Libro de Órdenes previsto por la Ley Nacional N.º 12.981** (*Estatuto del Personal de Casas de Renta y Propiedad Horizontal, Art. 25*).
- Las Planillas Horarias (Decreto Nacional N.º 16.115/33 - Ley N.º 11.544 de Jornada de Trabajo).

Consecuencia práctica indispensable: Mientras que el registro de haberes se unifica digitalmente mediante el Libro de Sueldos Digital (ARCA), **el Libro de Órdenes del encargado (Ley 12.981) continúa sujeto a la rúbrica física previa ante la autoridad de aplicación laboral (DGRDT CABA)**. El administrador saliente que omita tramitar o entregar este libro rubricado incurre en un incumplimiento directo de sus deberes legales.



estudiosevitz.weebly.com



dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar



Consortios Hoy



+54 9 11 4938 6740



estudiosevitz



Estudio Sevitz

3. Derogación del Régimen Punitivo Automático y la Persistencia de la Obligación de Hacer

La Ley N.º 27.742 derogó las multas automáticas de las Leyes 24.013, 25.323 y el artículo 45 de la Ley 25.345 (multa de 3 sueldos del Art. 80 LCT).

No obstante, **la obligación sustancial de emitir y entregar los Certificados de Trabajo y de Servicios (Art. 80 LCT y Ley 24.241) se mantiene plenamente vigente**. Ante su falta de entrega, el trabajador tiene expedita la acción judicial de **Obligación de Hacer**, donde los jueces aplican **astreintes** o sanciones conminatorias diarias (Art. 804 CCyC) a cargo del Consorcio.

III. La Fragilidad Probatoria por Falta de Entrega del Legajo del Personal

El punto de mayor indefensión procesal para el Consorcio surge en el recambio de administraciones cuando no se efectúa la entrega formal e integral del **Legajo del Personal**.

1. Composición Integral del Legajo Laboral (Estructura Adecuada al Año 2026 y Ley N.º 27.742)

El legajo de un encargado de edificio no es un mero bibliorato con recibos de sueldo; es el **expediente histórico y dinámico** de la relación de empleo. Con las reformas actuales, debe contener indispensablemente:

A. Documentación Filiatoria y Personal del Dependiente

- Copia del DNI (frente y dorso actualizados).
- Constancia de CUIL emitida por ANSES / ARCA.

Declaración Jurada de Domicilio Real y domicilio electrónico (email) y compromiso de notificación escrita ante cualquier cambio.

Estudio Sevitz

Ficha de Datos de Contacto de Emergencia (teléfono, nombre de familiar y grupo sanguíneo).

- Formulario 572 / SIRADIG (ARCA): Declaración jurada de cargas de familia a efectos del Impuesto a las Ganancias y asignaciones familiares.
- Declaración de Carga de Familia: Copias de DNI, partidas de nacimiento y certificado de matrimonio/unión convivencial (para la obra social SUTERH/OSPERYH).
- Constancia de CBU / Apertura de Cuenta Sueldo (según Ley 26.590).

B. Instrumentos de Ingreso y Contratación

- Constancia de Alta Formal en ARCA (Mi Trabajo / Sistema Registral), emitida con fecha y hora **previa** al inicio efectivo de tareas.
- Examen Médico Preocupacional (Obligatorio - Ley 24.557 y Res. SRT 37/10) con apto físico firmado por médico legista.
- Notificación de ARL / ART y Seguro de Vida Obligatorio (Dec. 1567/74 y CCT 589/10) con designación de beneficiarios firmada.

C. Registración Salarial y Documentación Laboral Obligatoria



estudiosevitz.weebly.com



dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar



Consorcios Hoy



+54 9 11 4938 6740



estudiosevitz



Estudio Sevitz

Estudio Sevitz

- Hojas emanadas del sistema **Libro de Sueldos Digital (ARCA)** presentadas período a período (reemplaza al Libro Ley Art. 52 LCT en papel).
- **Libro de Órdenes (Ley Nacional 12.981 - Art. 25) RUBRICADO:** Constancia de rúbrica ante la DGRDT (según **Disposición N.º 1273/DGRDT/26**) con las directivas, asignación de tareas y llamados de atención asentados.
- Planillas Horarias de Control de Asistencia (Ley 11.544 / Dec. 16.115/33) firmadas mensualmente.
- Recibos de Sueldo en duplicado firmados en hológrafo (emitidos antes de la reforma) y constancias de acreditación bancaria en cuenta sueldo junto con el recibo digital firmado electrónicamente.

D. Seguridad e Higiene y Convenio Colectivo (CCT 589/10)

- Constancia firmada de entrega de Ropa de Trabajo y Elementos de Protección Personal (EPP) (dos veces al año según CCT 589/10).
- Certificados de Exámenes Médicos Periódicos emitidos por la ART.
- Constancias de capacitación en Seguridad e Higiene, manipulación de calderas y mantenimiento general del edificio.

E. Historial Disciplinario, Licencias y Vivienda

- Acta de Entrega / Recepción de la Vivienda Consorcial e inventario detallado del estado del inmueble firmado por las partes (si corresponde).



estudiosevitz.weebly.com



dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar



Consortios Hoy



+54 9 11 4938 6740



estudiosevitz



Estudio Sevitz

Estudio Sevitz

- de recibo firmado o notificación por Carta Documento.
- Solicitudes y notificaciones de vacaciones con acuse de recibo, y certificados médicos por licencias inculpables o accidentes.

F. Legajo Previsional, Fiscal y de la Seguridad Social

- Formulario 931 (ARCA) y comprobantes de pago de aportes y contribuciones de la Seguridad Social.
- Boletas de pago a favor del SUTERH, FATERYH y Seracarh.
- Certificado de Trabajo y Servicios (Art. 80 LCT y Ley 24.241) emitidos al extinguirse el vínculo con acuse de recibo firmado si hubiere existido.

2. La Peligrosidad Extrema en el Traspaso Incompleto

A. Presunción del Artículo 55 de la LCT

La jurisprudencia de la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo (CNAT) establece que la falta de exhibición de los libros obligatorios o de las constancias del legajo genera una presunción *iuris tantum* a favor de las afirmaciones del trabajador respecto de categoría, fecha de ingreso, horario y remuneración.

Criterio Jurisprudencial (CNAT, Sala II): *"La omisión del empleador de llevar fehacientemente la documentación laboral exigida o la falta de aportación de las constancias de respaldo que integran el legajo del dependiente impone la aplicación de la presunción del art. 55 de la LCT, desplazando hacia la demandada la carga de probar fehacientemente los extremos alegados en su conteste".*



estudiosevitz.weebly.com



dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar



Consorcios Hoy



+54 9 11 4938 6740



estudiosevitz



Estudio Sevitz

Estudio Sevitz

B. Contingencias Prácticas de Alto Riesgo Patrimonial:

- **Órdenes e Instrucciones de Trabajo:** Si las directivas, cambios de tareas o notificaciones no constan registradas en el **Libro de Órdenes rubricado (Ley 12.981 y Disp. 1273/DGRDT/26)**, el Consorcio pierde su principal medio probatorio ante reclamos por injuria laboral, desobediencia o modificación intempestiva de condiciones (ius variandi).
- **Horas Extraordinarias:** Sin planillas horarias o controles de ingreso firmados, el juzgado laboral receptará la jornada extraordinaria detonada por el dependiente.
- **Sanciones Disciplinarias Sin Antecedentes:** El despido con justa causa basado en reiteradas faltas anteriores será declarado nulo o incausado si la nueva administración no posee los apercibimientos por escrito firmados por el trabajador.
- **Ropa de Trabajo:** La falta del recibo de entrega de indumentaria faculta al trabajador a reclamar la indemnización sustitutiva en dinero.

3. Responsabilidad Personal del Administrador Saliente

La custodia de la documentación es un **deber del mandato** (Arts. 1324 inc. a y b, y 1325 y 160 CCyC). La retención indebida, pérdida o falta de rúbrica del Libro de Órdenes:

- Compromete su **responsabilidad civil personal** frente al Consorcio por los daños y perjuicios derivados de litigios laborales perdidos por falta de prueba.



estudiosevitz.weebly.com



dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar



Consorcios Hoy



+54 9 11 4938 6740



estudiosevitz



Estudio Sevitz

Estudio Sevitz

- Constituye una falta grave ante el Registro Público de Administradores (CABA, Ley 941, Art. 9 inc. f y g), susceptible de sanciones, multas e inhabilitación de la matrícula.

IV. Protocolo de protección Legal para la Transición Administrativa

Para garantizar la seguridad jurídica del Consorcio y proteger la responsabilidad del profesional entrante y saliente:

- **1. Acta de Recepción y Entrega Detallada (Notarial o Administrativa):** Inventario pieza por pieza del legajo del personal y verificación formal de la rúbrica del Libro de Órdenes (Ley 12.981 - Disp. 1273/DGRDT/26).
- **2. Recepción con Reserva Expresa de control (Administrador Entrante):** Constancia formal de la documentación faltante o inconsistencias detectadas. Informe inmediato al Consejo de Propietarios y a la Asamblea.
- **3. Intimación Fehaciente por Faltantes (Carta Documento o cualquier otro medio fehaciente):** Intimar a la administración saliente a la entrega de las carpetas faltantes en término legal.
- **4. Reconstrucción Documental Preventiva y Rúbricas Pendientes:** Tramitación de un nuevo Libro de Órdenes si faltare el anterior. Requerir ratificaciones de datos e inspecciones médicas de la ART.
- **5. Resguardo Asambleario y Financiero:** Informar el estado previsional y laboral en asamblea. Solicitar previsión o aprobación de cuotas extraordinarias para cubrir obligaciones pendientes.



estudiosevitz.weebly.com



dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar



Consorcios Hoy



+54 9 11 4938 6740



[estudiosevitz](#)



[Estudio Sevitz](#)

Estudio Sevitz

Reflexión Final

La profesionalización de la administración de consorcios exige un conocimiento actualizado de la normativa laboral y procedimental.

Si bien la Ley N.º 27.742 y la Res. 852/SECTE/2026 digitalizaron el Libro de Sueldos del Art. 52 LCT, la **Disposición N.º 1273/DGRDT/26** reafirma de forma contundente la vigencia y obligatoriedad de la rúbrica del **Libro de Órdenes (Ley 12.981)** para el personal de propiedad horizontal.

Aplicar protocolos estrictos en la recepción y custodia del legajo laboral no es un mero formalismo: es la única estrategia de prevención jurídica que resguarda el patrimonio del Consorcio, enaltece la función del administrador y protege de forma inexpugnable su responsabilidad profesional.

Nota de Precisión Técnica y Doctrinaria sobre la Cita Normativa:

Se deja expresa constancia de que la denominada reforma de "*Modernización Laboral*" —que derogó el régimen sancionatorio de las Leyes 24.013, 25.323 y el Art. 45 de la Ley 25.345, modificó la LCT, instauró la validez del Libro de Sueldos Digital y amplió el período de prueba a seis meses— fue formalmente sancionada en el ordenamiento jurídico argentino a través del **Título V de la Ley N.º 27.742** (B.O. 08/07/2024) y su reglamentación mediante el **Decreto N.º 847/2024**. Se efectúa la presente aclaración para conferir absoluta precisión técnica al escrito y evitar confusiones con números de proyectos parlamentarios o referencias informales.



estudiosevitz.weebly.com



dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar



Consortios Hoy



+54 9 11 4938 6740



estudiosevitz



Estudio Sevitz

Estudio Sevitz

Dra. Diana Claudia Sevitz

Abogada Especialista en Propiedad Horizontal

Email: dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar

WhatsApp: 1134152040



estudiosevitz.weebly.com



dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar



Consortios Hoy



+54 9 11 4938 6740



estudiosevitz



Estudio Sevitz

Estudio Sevitz

Dra Diana Claudia Sevitz

abogada especialista en P.H

dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar

whatsapp 1134152040



estudiosevitz.weebly.com



dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar



Consortios Hoy



+54 9 11 4938 6740



estudiosevitz



Estudio Sevitz