El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso. El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la respectiva Secretaría.

Providencia: Sentencia de Segunda Instancia, Jueves 7 de marzo de 2019

Radicación No: 66170-31-05-001-2017-00107-01

Proceso: Ordinario Laboral

Demandante: María del Pilar Holguín Mejía

Demandado: Unidad Parque Residencial la Estación Torre 1 P.H.

Juzgado de origen: Laboral del Circuito de Dosquebradas

Magistrado Ponente: Francisco Javier Tamayo Tabares.

**TEMAS: CONTRATO DE TRABAJO / SUBORDINACIÓN LABORAL / NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS / CUMPLIMIENTO DE FUNCIONES LEGALES NO ENTRAÑA PER SE SUBORDINACIÓN / CASO: ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

El elemento distintivo y caracterizador del contrato de trabajo es el de la subordinación, esto es, parafraseando la definición que hizo el legislador de ella en el literal b del canon 23 del Estatuto del Trabajo, debe entenderse como la facultad del empleador de exigirle al trabajador el cumplimiento de órdenes sobre la cantidad y calidad en la realización de la tarea, el lugar donde se desarrollará la tarea, efectuar llamados de atención, imponer reglamentos y, en general, demandar del trabajador aquello que sea necesario para el cumplimiento del objeto social de la empresa, atendiendo obviamente la dignidad de quien presta el servicio. Ahora, es necesario destacar que la subordinación no puede desprenderse de meros actos de control o de seguimiento sobre un objeto contractual, pues ellos derivan natural y legalmente de cualquier forma de contratación. Sin embargo, la subordinación implica una sujeción total y rompimiento, por ende, de la autonomía de quien presta el servicio o hace la tarea, para determinar cómo hacerla.

También, es del caso señalar, que ciertas tareas encuentran el señalamiento de sus funciones en el marco de la ley, sin que ello quiera decir que quien las contrate ostente la calidad de patrono per se. En estos casos, es necesario verificar si, al margen de esas tareas enmarcadas por el legislador, se dieron otros elementos de los cuales se pueda colegir la existencia de aspectos propios de la subordinación laboral.

El anterior, es el caso de los administradores de propiedades horizontales, que encuentran enmarcada en la ley 675 de 2001, artículo 51, sus tareas.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

**  
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE PEREIRA**

SALA DE DECISIÓN LABORAL

**AUDIENCIA PÚBLICA:**

En Pereira, a los siete (07) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019), siendo las diez y treinta de la mañana (10:30 a.m.), reunidos en la Sala de Audiencia los magistrados de la Sala Cuarta de Decisión Laboral del Tribunal Superior de Pereira, el ponente declara abierto el acto, que tiene por objeto resolver el grado jurisdiccional de consulta de la sentencia dictada el 21 de junio de 2018 por el Juzgado Laboral del Circuito de Dosquebradas, Risaralda dentro del proceso ordinario laboral de única instancia promovido por ***María del Pilar Holguín Mejía*** contra la ***Unidad Parque Residencial la Estación Torre 1 PH.***

**IDENTIFICACIÓN DE LOS PRESENTES:**

***I. INTRODUCCIÓN***

Persigue la demandante que se declare que estuvo vinculada con la propiedad horizontal demandada mediante un contrato de trabajo verbal que tuvo vigencia entre el 1 de marzo de 2012 y hasta el 23 de abril de 2016; que el empleador no canceló los últimos 23 días de salario y que siempre pagó una remuneración inferior al salario mínimo. En consecuencia, depreca que se condene a la demandada al reconocimiento y pago de prestaciones sociales tales como cesantías, primas de servicios, intereses a las cesantías y vacaciones; igualmente pide que se imponga el pago de la diferencia salarial existente entre lo pagado y el salario mínimo devengado por cada anualidad, la indemnización moratoria de que trata el canon 65 del CL, los aportes al sistema de seguridad social y las costas del proceso.

Sustenta esas pretensiones en que se vinculó como administradora en la demandada unidad residencial, entre el 1 de marzo de 2012 y el 23 de abril de 2016, conforme a Asamblea General de Propietarios, que cumplía sus funciones en un horario de lunes a sábado de 8 a.m. a 12 m y de 2 p.m. a 6 p.m., así como con disponibilidad de 24 horas diarias, que las funciones desempeñadas eran las propias de administración, que siempre cumplió las órdenes dadas por el Consejo de Administración del Conjunto demandado, que la remuneración cancelada año a año siempre fue inferior al salario mínimo, que la trabajadora no fue afiliada a la seguridad social, que la relación laboral terminó por causa imputable al Consejo de Administración que dispuso el cambio de administradora, que a la demandante se le quedaron adeudando las prestaciones sociales, los últimos 23 días de remuneración y la diferencia salarial; que a la fecha no se ha liquidado ni cancelado a la actora las prestaciones sociales adeudadas.

Admitida la demanda, se dio traslado a la parte demandada la que allegó respuesta por intermedio de procurador judicial, quien se pronunció respecto a los hechos, aceptando el extremo final de la relación, el lugar donde se prestó el servicio y la terminación del convenio por cuenta del Consejo de Administración. Respecto a los restantes indica que no son ciertos. Se opone a las pretensiones de la demanda y excepciona de fondo “Falta de legitimación en la causa por pasiva”, “Inexistencia de vínculo laboral”, “Cobro de lo no debido”, “Mala fe” y “Prescripción”.

***II.******SENTENCIA DEL JUZGADO***

El a quo negó las pretensiones de la demanda, al encontrar que si bien existió la prestación personal del servicio, lo cierto es que no existió subordinación por parte de la demandante respecto a la Unidad Residencial, amén que ella fue totalmente autónoma en el cumplimiento de sus tareas y todas las funciones cumplidas, son aquellas señaladas por el legislador en el canon 51 de la Ley 675 de 2001, lo que denota que no fueron exigencias elevadas por el demandado, sino que le atañen a quien ocupe el cargo de administrador. Destaca el fallador de primer grado, que no existió ningún horario impuesto y menos un control frente al mismo, pues antes bien se acreditó que la demandante iba cualquier día de la semana, a la que hora que estimare pertinente.

***III. CONSULTA***

Habida cuenta que la decisión es completamente desfavorable a la parte demandante y que no fue apelada, al tenor del canon 69 del CPLSS, se remitieron las diligencias para que se surtiera el grado jurisdiccional de consulta.

***IV. ALEGATOS EN ESTA INSTANCIA***:

En este estado de la diligencia y antes de que la Colegiatura, proceda a decidir lo de su competencia, se corre traslado por el término de 8 minutos, a cada uno de los voceros judiciales de las partes asistentes a la audiencia, empezando por la parte demandante (art. 66 A CPLSS.).

Escuchadas las anteriores intervenciones que en síntesis reflejan los puntos debatidos por los integrantes de la Sala, se procede a decidir lo que corresponda, previas las siguientes:

***V. CONSIDERACIONES***

***Del problema jurídico.***

Para resolver el grado jurisdiccional de consulta, la Corporación planteara el siguiente interrogante jurídico.

*¿Se configuraron todos los elementos necesarios para estructurar un contrato de trabajo entre las partes acá enfrentadas?*

***Desenvolvimiento de la problemática planteada***

El contrato de trabajo es el vínculo en virtud del cual una persona natural, se obliga para con otra natural o jurídica a prestarle, de manera permanente, un servicio personal, bajo la continua dependencia y subordinación de éste y recibiendo una remuneración como contraprestación. Indistintamente de que se vierta en un documento o se celebre de manera verbal, siempre que se reúnan estas particularidades, se tendrá la existencia de un contrato de trabajo sin importar la forma o denominado que se le hubiere querido dar; ello en virtud del principio de la primacía de la realidad, expresión máxima del carácter tuitivo del derecho laboral y contenido en el canon 53 de la Carta Política y desarrollado por el artículo 23 del CL.

El elemento distintivo y caracterizador del contrato de trabajo es el de la subordinación, esto es, parafraseando la definición que hizo el legislador de ella en el literal b del canon 23 del Estatuto del Trabajo, debe entenderse como la facultad del empleador de exigirle al trabajador el cumplimiento de órdenes sobre la cantidad y calidad en la realización de la tarea, el lugar donde se desarrollará la tarea, efectuar llamados de atención, imponer reglamentos y, en general, demandar del trabajador aquello que sea necesario para el cumplimiento del objeto social de la empresa, atendiendo obviamente la dignidad de quien presta el servicio. Ahora, es necesario destacar que la subordinación no puede desprenderse de meros actos de control o de seguimiento sobre un objeto contractual, pues ellos derivan natural y legalmente de cualquier forma de contratación. Sin embargo, la subordinación implica una sujeción total y rompimiento, por ende, de la autonomía de quien presta el servicio o hace la tarea, para determinar cómo hacerla.

También, es del caso señalar, que ciertas tareas encuentran el señalamiento de sus funciones en el marco de la ley, sin que ello quiera decir que quien las contrate ostente la calidad de patrono per se. En estos casos, es necesario verificar si, al margen de esas tareas enmarcadas por el legislador, se dieron otros elementos de los cuales se pueda colegir la existencia de aspectos propios de la subordinación laboral.

El anterior, es el caso de los administradores de propiedades horizontales, que encuentran enmarcada en la ley 675 de 2001, artículo 51, sus tareas. La norma señala literalmente lo siguiente:

*“ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

*1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.*

*2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.*

*3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.*

*4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*

*5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.*

*6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.*

*7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.*

*8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.*

*9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.*

*10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.*

*11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.*

*12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.*

*13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.*

*14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.*

*PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto”.*

Este catálogo de funciones, es sin duda un referente hito en las relaciones contractuales que atan al administrador con la propiedad administrada, y su exigencia por sí sola no puede considerarse como imposición o subordinación de carácter laboral, lo que –se insiste- no obsta para que si las partes pactan un contrato de trabajo lo puedan hacer o que, si aparte de tales tareas, se señalan otras que impliquen una subordinación entre las partes, se encuentre configurada la existencia de un nexo regido por el derecho laboral.

En el caso bajo estudio, se tiene que la demandante plantea la existencia de una constante subordinación frente al Consejo de Administración, la que se reflejó, según sus dichos, en la imposición de horarios de atención y disponibilidad yel señalamiento de tareas representar legalmente al conjunto, ser tesorera, ser la secretaria en la asamblea general, realizar compras, celebrar contratos, hacer gestiones bancarias, enviar y recibir correspondencia, demandad y contestar demandas, convocar a las asambleas generales, hacer cobros y pagar cuentas y contratar personal para el funcionamiento de la Unidad.

Pues bien, al cotejar esta tareas –enunciadas en el hecho quinto de la demanda- con el catálogo de funciones del administrador de una propiedad horizontal, glosado anteriormente, se evidencia que aquellas no desbordan estas, sino que están perfectamente encuadradas con el texto legal, por lo que es dable colegir, con este simple cotejo, que ninguna subordinación, más allá del control propio que debe tener la Unidad Residencial sobre quien la administra, se desplegó.

Y tal conclusión se ratifica, si se analizan la totalidad de las versiones propuestas escuchadas, tanto de las partes, como de terceros, en la audiencia de trámite y juzgamiento. En efecto, la actual administradora de la Unidad Residencial, Blanca Cecilia Valencia Castaño, indica que a la demandante nunca se le fijó un horario, ni se le quitó autonomía, ni se le hicieron llamados de atención y menos aún se le dieron órdenes. La misma demandante, al momento de absolver el interrogatorio de parte, admitió que nadie controlaba su horario de trabajo.

Tales posturas, fueron confirmadas por los declarantes Julio Vicente Mayusa, Jhon Edward Velásquez Castaño, Darío Montañez Gómez, Cecilia Patricia Arango Calderón y José Otoniel Arias Candamil, quienes fueron habitantes del conjunto residencial y además conformaron el consejo de administración y estuvieron al tanto de la forma como se adelantó la relación contractual. Adveran en su mayoría, salvo Montañez Gómez, que la actora no tenía un horario establecido, que iba una o dos horas al conjunto y que, cuando vivió en el mismo, atendía en las horas que tenía disponibles en su apartamento, que al momento de su elección –y esto sí en unanimidad de los declarantes enunciados-, fijaron como funciones las legales atrás citadas, y dotaron de autonomía a la administradora para que cumpliera con tales tareas.

Lo anterior, en sentir de esta Corporación, pone en evidencia que la demandante no estaba subordinada, en los términos establecidos en la legislación laboral, respecto a la Unidad Residencial, lo que no quiere decir que fuera una rueda suelta frente a la misma, pues estaba enmarcada en la responsabilidad propia del contrato celebrado, verbal o escrito -lo que resulta irrelevante para desatar el litigio- y, atendiendo la naturaleza del encargo celebrado, en lo establecido en las normas propias de la propiedad horizontal.

Incluso, en el sentir de la Sala resulta permisible y atendible que se señalen algunos horarios en los que la persona que ejerce la administración atienda a los residentes, con el fin de canalizar y encauzar de mejor manera las diferentes necesidades que se presenten en la propiedad, sin que de ese solo hecho pueda entenderse la existencia de subordinación.

Todo lo anterior, conlleva a que no pueda llegarse a una conclusión diversa a la obtenida por el fallador de primer grado, debiendo por tanto confirmarse la sentencia consultada.

Sin costas en esta sede por conocerse en virtud del grado jurisdiccional de consulta.

En mérito de lo expuesto, el ***H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira - Risaralda, Sala Laboral,*** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

***FALLA***

***1. Confirmar*** la sentencia proferidael 21 de junio de 2018 por el Juzgado Laboral del Circuito de Dosquebradas, dentro del proceso ordinario laboral de la referencia.

***2.*** *Sin costas.*

*NOTIFÍQUESE, CÚMPLASE Y DEVUÉLVASE.*

La anterior decisión queda notificada en estrados.

**FRANCISCO JAVIER TAMAYO TABARES**

Magistrado Ponente

**ANA LUCIA CAICEDO CALDERÓN OLGA LUCIA HOYOS SEPÚLVEDA**

Magistrada Magistrada