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 el audio que reposa en la Secretaría de esta Sala.

Providencia: Sentencia - 2ª instancia - 26 de mayo de 2017

Proceso: Ordinario laboral – Confirma sentencia que negó las pretensiones

Radicación No.: 66001-31-05-002-2014-00366-01

Demandante: José Fernando Calvo Escobar

Demandado: Edificio Biflora P.H.

Juzgado de origen: Segundo Laboral del Circuito de Pereira

Magistrada ponente: Dra. Ana Lucía Caicedo Calderón

Tema:

**Administrador de propiedad horizontal:** “Sus funciones están diseñadas por el legislador, las que procuran darle plena autonomía al cargo, sin que se oponga a que el reglamento o junta imponga otras, empero, la subordinación laboral tan caro al contrato de la materia –art. 23 CL-, no se materializa con los llamados de atención o reclamos que los administrados realizan al administrador, para recordarle las tareas olvidadas o deficientemente ejecutadas.”[[1]](#footnote-1)

#### TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PEREIRA

#### SALA DE DECISION LABORAL No. 1

Magistrada Ponente: **Ana Lucía Caicedo Calderón**

**Acta No. \_\_\_\_**

**(Mayo 26 de 2017)**

##### Sistema oral - Audiencia de juzgamiento

Siendo las 8:15 a.m. de hoy, 26 de mayo de 2017, la Sala de Decisión Laboral No. 1 del Tribunal Superior de Pereira se constituye en audiencia pública de juzgamiento en el proceso ordinario laboral instaurado por **José Fernando Calvo Escobar** en contra del **Edificio Biflora P.H.**

Para el efecto, se verifica la asistencia de las partes a la presente diligencia: Por la parte demandante… Por la demandada…

**Alegatos de conclusión**

De conformidad con el artículo 82 del C.P.T y de la s.s., modificado por el artículo 13 de la Ley 1149 de 2007, se concede el uso de la palabra a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión. Por la parte demandante… Por la parte demandada…

**SENTENCIA**

Como quiera que los argumentos expuestos en las alegaciones fueron tenidos en cuenta en la discusión del proyecto, procede la Sala a revisar en sede de consulta la sentencia emitida por el Juzgado Segundo Laboral del Circuito de Pereira el 21 de abril de 2016, que resultara desfavorable al demandante.

**Problema jurídico por resolver**

De acuerdo con lo expuesto en la sentencia de primera instancia, le corresponde a la Sala determinar si las labores desarrolladas por el señor José Fernando Calvo Escobar como administrador del Edificio Biflora P.H., se encuentran enmarcadas en un contrato de trabajo.

1. **La demanda y su contestación**

Elcitado demandante solicita que se declare que entre él y el Edificio Biflora P.H., existió un contrato de tipo verbal que inició el 13 de enero de 2010 y que se lo reconozca como administrador de dicho edificio durante el periodo comprendido entre el 29 de diciembre de 2010 y el 15 de mayo de 2013. En consecuencia, procura que se condene a la propiedad horizontal al pago de los salarios y auxilio de transporte dejados de pagar, más prestaciones sociales, las vacaciones, las sanciones contempladas en los artículos 65 del C.S.T. y el artículo 99 de la Ley 50 de 1990; la indexación de dichas sumas; lo que resulte probado en virtud de las facultades extra y ultra petita y las costas procesales.

Para fundar dichas pretensiones manifiesta que fue designado como administrador del edificio Biflora P.H. el 13 de enero de 2010, mediante acta de asamblea general de copropietarios; iniciando labores el 13 de enero de 2010, con un salario de $230.000 mensuales y un horario de 8 a.m. a 12 m y de 2 p.m. a 6 p.m., siendo confirmado mediante acta del 10 de marzo de 2011. Agrega que entre el 29 de diciembre de 2010 y el 15 de mayo de 2013 no percibió pago alguno por salarios, auxilio de transporte y prestaciones sociales; sin que a la fecha le hayan pagado las acreencias pretendidas a pesar de haberlas solicitado.

Por último, señala que de conformidad con el artículo 140 del C.S.T., él tiene derecho a percibir el salario aun cuando no haya prestado el servicio por disposición o culpa del empleador, situación que se presentó en este caso desde el 28 de diciembre de 2010 hasta el 15 de mayo de 2013.

El Edificio Biflora P.H. aceptó como ciertos los hechos relacionados con la designación del demandante como administrador en enero de 2010 y marzo de 2011, aclarando que el vínculo se dio por un contrato de prestación de servicios y no uno de trabajo, y que el mismo se llevó a cabo hasta mayo de 2011, pues a partir de junio se designó a la señora Dora Ibeth Echeverry Hinestroza, quien fuera sucedida por la señora Yudi Quijano desde el 16 de mayo de 2013 hasta noviembre de la misma anualidad. Frente a los demás hechos manifestó que no eran ciertos.

Seguidamente se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso como excepciones de mérito “Mala fe”; “Cobro de lo no debido”; “Inexistencia de la obligación”; “Prescripción” y “Genéricas”.

1. **La sentencia de primera instancia**

La Jueza de conocimiento absolvió al Edificio Biflora P.H. de todas y cada una de las pretensiones contenidas en la demanda que en su contra presentó el señor José Fernando Calvo Escobar, a quien condenó en costas procesales.

Para llegar a tal determinación la A-quo consideró, en síntesis, que la parte demandada logró demostrar que los servicios personales que prestó el señor José Fernando Calvo, como administrador del edificio Biflora, se dieron con ocasión de un contrato de prestación de servicios y no uno de naturaleza laboral, porque no cumplía un horario y podía ejecutar sus acciones en cualquier momento, con plena autonomía e independencia, sin que ello le generara llamados de atención o sanciones; precisando que el hecho de que existieran órganos dentro de la propiedad horizontal no llevaba implícita la subordinación, pues los mismos se establecen en virtud de la Ley 675 del 2001.

1. **Procedencia de la consulta**

A pesar de que la Jueza de instancia concediera el recurso de apelación propuesto por la parte demandante, en esta instancia se declaró inadmisible el mismo dada la ausencia de una sustentación clara y precisa; consecuencialmente, se ordenó dar trámite al grado jurisdiccional de consulta de la sentencia de primer grado, al haber sido desfavorable a los intereses del actor.

1. **Consideraciones**

**4.1 El administrador de una propiedad horizontal presta sus servicios a la luz de las obligaciones que le impone la Ley 675 de 2001**

Esta Corporación en sentencia del 18 de marzo de 2011, proferida dentro del proceso radicado con el número 2009-00829 y con ponencia del Magistrado Francisco Javier Tamayo Tabares, precisó las características que revisten las labores desempeñadas por el administrador de una propiedad horizontal, con ocasión a las disposiciones trazadas por el legislador en la Ley 675 de 2001, indicando lo siguiente:

Obviamente, que un administrador de un conjunto residencial como el aquí accionado, debe cumplir por ley, entre otros mandatos: el de administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica, 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, cobrar y recaudar las cuotas ordinarias y extraordinaria, amén de las demás funciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General –L. 675 de 2001-.

En esta panorámica, bien se detalla que el cumplimiento de todas las actividades desarrolladas por el administrador, no son el resultado de las órdenes e instrucciones dadas por los directivos o los copropietarios de la unidad residencial, presupuesto éste de todo contrato de trabajo, conforme lo señala el artículo 23 del Código Laboral. Por el contrario, tales directrices son trazadas por el legislador, por lo que cumplidas cabalmente por el administrador, poco margen de maniobra le quedaría, tanto a los directivos como a los copartícipes de la unidad residencial, ya que si sus funciones están predeterminadas en la ley, es porque lo pretendido por la misma, es que el cargo de administrador de la propiedad horizontal se ha cumplido con plena autonomía –nota distintiva que no tiene el contrato laboral- de tal suerte, que a cargo de éste dependa el resto de personal, y no que el administrador se subordine a otros, pues, su papel es el de ejecutar las labores y directrices enmarcadas en la ley como en el respectivo reglamento.

Obsérvese, que lo precedentemente dicho se patentiza cuando es la propia ley 675 de 2001, la que le otorga a los administradores, entre otros menesteres, aparte de las ya mencionadas las siguientes: ***(i)*** la representación judicial y extrajudicial de la persona jurídica, así como la de otorgar poderes especiales para los fines señalados, cuando la necesidad exija –No. 10-, ***(ii)*** hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, en el respectivo reglamento de propiedad horizontal, o reglamento interno –No 12-, ***(iii)*** expedir certificados de paz y salvo –No. 13-, ***(iv)*** convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas, elaborar presupuestos de gastos e ingresos –No. 1-, ***(v)*** llevar directamente bajo su dependencia responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes y atender la correspondencia –No. 2- ***(v)*** llevar bajo su dependencia responsabilidad la contabilidad –No 5- etc.

Así entonces, desarrolladas tales actividades de manera normal por el administrador del conjunto, dependerían más de él tanto los residentes como los propietarios, y no al revés, salvo que estos últimos tengan la necesidad de contactar, al primero, para realizar sugerencias o consejos con el propósito de la buena marcha de la unidad residencial, aspecto que nada tiene que ver con las órdenes que caracterizan la subordinación en el contrato de trabajo.”

**4.2 Caso concreto**

Sea lo primero indicar que con la demanda fueron allegadas las actas de asamblea de copropietarios adiadas el 13 de enero de 2010 y el 10 de marzo de 2011 (fls. 11 y 28), en las que se percibe que el actor fue nombrado como administrador de la propiedad horizontal, por lo que en principio lo expuesto en la demanda encuentra sustento probatorio; no obstante, también reposa en el infolio la sentencia del Juzgado Octavo Civil Municipal Adjunto de esta ciudad, por medio de la cual se declaró la nulidad absoluta del acta celebrada el 10 de marzo de 2011 (fl. 142), así como el oficio expedido por el Secretario de Gobierno y la Directora Operativa de Control Físico del Municipio de Pereira, en el que se hace una relación de los administradores que ha tenido la propiedad horizontal desde el año 2010 hasta el 2015, señalando que en el mes de junio de 2011 se efectuó el registro de representante legal del edificio, designándose a la señora Dora Ibeth Echeverri, quien se desempeñó hasta mayo de 2013, cuando fue nombrada la señora Yudi Zonel Quijano (fl. 121).

De lo anterior se desprende que el demandante no prestó sus servicios en el interregno plasmado en la demanda, sino en uno inferior, el que fuera aceptado por la propiedad horizontal demandada –desde el 13 de enero de 2010 hasta mayo de 2011-.

Ahora bien, de conformidad con el precedente traído a colación, puede inferirse que las labores de un administrador se desarrollan en el marco de las funciones establecidas por la Ley 675 de 2001, o el reglamento de la propiedad horizontal, las cuales debe efectuar cabalmente, con independencia y autonomía, a efectos de cumplir el objeto del contrato de prestación de servicios suscrito con la copropiedad, so pena de que quienes conforman los órganos directivos de esta última lo requieran con el fin de que lo lleve a cabo conforme a lo pactado, y sin que esos reclamos o quejas se puedan confundir con las facultades que el Código Laboral le otorga en el artículo 23 al empleador en su rol subordinante, ya que las mismas, se itera, no se derivan del presunto contrato de trabajo, sino de la propia ley 675 o del reglamento de propiedad horizontal.

Lo anterior no se opone a que la relación entre el administrador y la persona jurídica del conjunto residencial se pueda desenvolver en el marco de un contrato de trabajo, cuál es lo que pretende poner de manifiesto el promotor del litigio, sin embargo, es menester que al efecto confluyan los elementos de dicho contrato, mismos que como lo advirtiera la Jueza de instancia, no convergen en el caso de marras, pues los actos de coordinación que desplegó el actor se efectuaron en virtud de la ley que reglamenta la propiedad horizontal, pues además, quedó demostrado que no cumplía jornadas y horarios, ya que residía en el mismo edificio, lo cual facilitaba el desarrollo de sus labores, tal como lo señalaron los testigos que fueran llamados por la parte demandada.

En efecto, el señor **Jorge Enrique Grisales**, habitante del edificio, indicó que el actor no tenía horarios; que el edificio sólo cuenta con 19 apartamentos y son pocas las labores a desempeñar, como el pago de nómina y de servicios públicos. Agregó que si bien el promotor del litigio permanecía en el edificio, era porque allí vivía y no estaba realizando todos los días labores de administrador, pues tiene un negocio relacionado con computadores y nada sucedida si se ausentaba del edificio, no tenía que pedir permiso y era autónomo en sus funciones.

Por su parte, la señora **Luz Beatríz García Acosta,** quien vive en el apartamento 402 de la edificación, adujo que la prestación del servicio terminó por inconformidad de los propietarios respecto de los manejo de pagos de nómina a los porteros entre otros; reseñando como funciones las de pagar a los porteros, cambiar bombillas y embellecer el edificio, contando con libertad para actuar, pues lo veía en ocasiones en un almacén de computadores.

Finalmente, el señor **David Osvaldo Acevedo**, portero del edificio accionado, manifestó que él recogía en portería el pago de administración y ese dinero se lo pasaba al administrador, quien era el encargado de pagarle su salario y era quien le daba las órdenes, pero que él –el administrador- no las recibía, que salía de la propiedad pero desconoce qué hacía.

De lo brevemente expuesto se puede concluir que las funciones desplegadas por el actor se hicieron en virtud de lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y, además, no se sujetaron a un horario establecido para ello ni en con ocasión de una subordinación hacia alguno de los copropietarios del Edifico Biflora, pues podía ejecutar las funciones con plena autonomía.

En virtud de lo anterior, se confirmará la decisión de primer grado. Sin costas en este grado jurisdiccional.

En mérito de lo expuesto, el **Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira (Risaralda)**, **Sala Laboral No. 1**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO**.- **CONFIRMAR** la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Laboral del Circuito de Pereira, dentro del proceso ordinario laboral promovido porJosé Fernando Calvo Escobarencontra del Edificio Biflora P.H.

**SEGUNDO**.- Sin costas en este grado jurisdiccional.

**Notificación surtida en estrados.**

**Cúmplase** y **devuélvase** el expediente al Juzgado de origen.

La Magistrada,

### ANA LUCÍA CAICEDO CALDERÓN

Los Magistrados,

**JULIO CÉSAR SALAZAR MUÑOZ FRANCISCO JAVIER TAMAYO TABARES**

1. Tribunal Superior de Pereira, Sala Laboral. Sentencia del 18 de marzo de 2011, radicado 2009-00829, M.P. Francisco Javier Tamayo Tabares. [↑](#footnote-ref-1)