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 del 14 de febrero de 2020

Radicación No.: 66001-31-05-003-2018-00150-01

Proceso: Ordinario laboral

Demandante: Héctor Fabio González

Demandado: Conjunto Cañaveral II P.H.

Juzgado de origen: Juzgado Tercero Laboral del Circuito de Pereira

Magistrada ponente: Dra. Ana Lucía Caicedo Calderón

**TEMAS: ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL / NATURALEZA JURÍDICA DE DICHO CARGO / SUS FUNCIONES SON ESENCIALMENTE DE ORDEN LEGAL / LEY 675 DE 2001 / EL DEMANDADO DESVIRTUÓ LA PRESUNCIÓN DE SUBORDINACIÓN.**

El artículo 24 del C.S.T. consagra una presunción de subordinación que se activa tan pronto el demandante comprueba que le prestó sus servicios personalmente a la parte demandada. En virtud de esta presunción, el pretensor se ve relevado de la carga de probar la subordinación, pues de inmediato se produce un traslado de la carga de la prueba a la parte demandada, quien, para desvirtuar la presunción, deberá demostrar que la relación no era laboral, sino de otra índole…

Aunado a lo anterior, con ponencia de quien aquí cumple igual encargo, esta Corporación ha señalado que la acreditación de la prestación personal de un servicio no releva al gestor de la demanda de acreditar otra serie aspectos inherentes al surgimiento del contrato de trabajo, pues el artículo 38 del C.S.T., aplicable en armonía con el artículo 24 ídem, dispone que cuando el contrato de trabajo sea verbal el patrono y el trabajador deben ponerse de acuerdo, al menos acerca de los siguientes puntos: “1) índole del trabajo y sitio donde ha de realizarse; 2) cuantía y forma de remuneración y, 3) duración del contrato”.

Como premisa fundamental para resolver la apelación, también es necesario precisar que en los contratos de prestación de servicios no hay subordinación, lo que significa que el prestador del servicio únicamente está obligado a cumplir con el objetivo para el que ha sido contratado, en el plazo acordado. (…)

… 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 este de todo contrato de trabajo, conforme lo señala el artículo 23 del C.S.T., por el contrario, tales directrices son trazadas por el legislador, por lo que cumplidas cabalmente por el administrador, poco margen de supervisión y mando le quedaría, tanto a los directivos como a los copartícipes de la unidad residencial, ya que si las funciones del administrador están predeterminadas en la ley, es porque lo pretendido por el legislador, es que el cargo de administrador de la propiedad horizontal sea cumplido con plena autonomía –nota distintiva que resulta por completo ajena al contrato laboral- de tal suerte que, a cargo de este dependa el resto de personal, y no que el administrador se subordine a otros, pues, su papel, precisamente, es el de ejecutar las labores y directrices enmarcadas en la ley como en el respectivo reglamento.

En conclusión, la subordinación laboral, de cuya existencia depende la prosperidad de las pretensiones declarativas, fue desvirtuada en el sub-examine, dado que lo que se puso de manifiesto en esta actuación es que las funciones desarrolladas por el actor están previstas en la Ley 675 de 2001, la cual le confiere autonomía a los administradores, como se refiriera líneas atrás, de tal suerte que la realización del aludido rol o la disponibilidad para atender las quejas, inquietudes y reclamos de los residentes y propietarios no confiere a los administrados un poder subordinante sobre la persona del administrador en aras de predicar la existencia del contrato de trabajo.

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PEREIRA**

**SALA LABORAL**

Magistrada Ponente: **ANA LUCÍA CAICEDO CALDERÓN**

**ACTA No. \_\_**

**(Febrero 14 de 2020)**

**Sistema oral - Audiencia de juzgamiento**

Siendo las…. de hoy, 14 de febrero de 2020, 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 **héctor fabio gonzález** en contra de **CONJUNTO CAÑAVERAL II P.H.** Se verifica la asistencia de las partes a la diligencia: Por la parte dte… Por la dda…

**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…

**S E N T E N C I A**

Como quiera que los argumentos expuestos en las alegaciones se tuvieron en cuenta en la discusión del proyecto, procede la Sala a resolver el recurso de apelación impetrado por la parte actora, en contra de la sentencia emitida por el Juzgado Tercero Laboral del Circuito de Pereira el 29 de enero de 2019, dentro del proceso ordinario laboral antes reseñado.

**PROBLEMA JURIDICO**

El dilema que cumple a la Sala desatar a propósito de esta alzada, es el atinente a si el administrador de un conjunto residencial que en desarrollo de su cargo cumple las funciones que le confiere la misma ley, por el solo hecho de asumir el compromiso de atender a los residentes del conjunto en la oficina de la administración a determinadas horas del día, se convierte en un trabajador, por quedar sometido a la subordinación y dependencia de que está revestido prioritariamente el contrato laboral.

**I – ANTECEDENTES**

Señala el demandante que el 5 de abril de 2011, se realizó en instalaciones del Conjunto Residencial Cañaveral II – Propiedad Horizontal Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, en la que se decidió el nombramiento del administrador del conjunto, en atención de lo cual ese mismo día lo contrataron a él, tal como se plasma en el acta de la asamblea. Agrega que en el acta igualmente se le fijó un periodo de prueba de 3 meses y un horario de medio tiempo, de 03:00 a 07:00 pm., el cual fue modificado mediante acta 001 del 03 de marzo de 2016.

De otra parte, señala que siempre prestó sus servicios laborales para el conjunto residencial, durante todo el tiempo que duró la relación laboral, cumpliendo cabalmente el horario impuesto por la Asamblea de Copropietarios.

Señala sus funciones eran manejar el personal, pagar nómina, contratar el personal interno del conjunto, contratar y coordinar el mantenimiento de las áreas comunes, firmar todos los contratos, comprar insumos, manejar cartera, contratar los servicios de abogados para el cobro de la cartera morosa, contratar la empresa de vigilancia, atender las quejas y sugerencias de los propietarios y residencias del conjunto, hacer cumplir el reglamento interno y coordinar el envío de correspondencia a los copropietarios, entre otros.

Agrega que su puesto de trabajo estaba instalado en la oficina de la administración y en general en todo el conjunto y que laboraba de lunes a viernes cumpliendo con el horario impuesto por su empleador: del 5 de abril de 2011 al 3 de marzo de 2016, de 03:00 p.m. a 07:00 p.m., y del 4 de marzo de 2016 al 20 de septiembre del mismo año, (fecha de su renuncia) de 04:00 a 07:00 pm (los lunes y viernes), de 12M a 04:00 pm (martes y jueves) y de 07:00 AM a 12:00 M (miércoles).

Que durante ese lapso le pagaron a través de cheque la suma mensual de $1.508.823 (todo el 2011), $1.596.493 (2012), $1.660.000 (2013), $1.735.000 (2014), $1.815.000 (2015 y 2016).

Indica que el 1º de septiembre de 2016 radicó ante el Presidente del Consejo de Administración, señor Jorge Iván Orrego González, un escrito manifestando su renuncia irrevocable al cargo de administrador y agrega que la renuncia obedeció a la falta de pago de las prestaciones sociales y a la falta de afiliación a Seguridad Social.

Con fundamento en lo anterior, solicita que se declare la existencia del contrato de trabajo verbal y a término indefinido entre las fechas antes mencionadas y en consecuencia se condene a la demandada al pago de cesantías, intereses sobre las cesantías, primas de servicios, compensación de vacaciones, sanción moratoria por la falta de pago de las prestaciones sociales e indemnización por la falta de pago y consignación de las cesantías.

En respuesta a la demanda, el **Conjunto Residencial y Comercial Cañaveral II –PH-**, señaló que conforme se desprende del artículo 36, parágrafo 1º de la escritura pública No. 3556 del 6 de julio de 2007, otorgada por la Notaría Primera del Circulo de Pereira, que constituye el reglamento de propiedad horizontal, se determina que es el consejo de administración quien suscribirá el contrato respectivo de vinculación con el administrador, por lo tanto no es cierto que esta función correspondiera a la Asamblea General de Copropietarios y aclara que lo ocurrido en el acto de asamblea fue la simple designación del administrador, en armonía con lo previsto en dicho reglamento y en el artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

Agrega que el actor no fue contratado a través de un contrato de trabajo sino que su vinculación se dio a través de un contrato de prestación de servicios profesionales, como lo demostraría en el proceso; que no se conserva copia del citado contrato, pues el actor nunca entregó los libros de actas del Consejo de Administración ni rindió informe final de cuentas.

En segundo lugar, argumenta que no es cierto que se haya fijado un horario, pues fue el demandante quien mencionó en todo momento cuál podía ser su disponibilidad, de modo que el horario no fue impuesto sino concertado y en cuanto al periodo de prueba, señaló que se trató de una simple instrucción de la Asamblea al Consejo de Administración, que obviamente no se cumplió, pues es notorio que la prestación del servicio se dio hasta el año 2016, “*y porque en el acta del consejo de administración donde fue contratado, se le hizo para que, en términos generales, bajo un contrato de prestación de servicios, administrara con diligencia y cuidado los bienes de la propiedad horizontal, y por ello no se le prohibió que su actividad la ejecutara en concurrencia con el servicio de administración que ejecutaba a otras propiedades horizontales”.* Además, el demandante era quien definía el horario de atención a los propietarios y residentes de la propiedad y cumplía con total autonomía las funciones propias del administrador que se establecieron en el artículo 37 de la escritura pública No. 3556 del 6 de julio de 2007. En ese orden se opuso a las pretensiones pues no sostuvo con el demandante una relación laboral, sino un contrato de prestación de servicios, por lo tanto debe entenderse que las sumas de dinero que recibía como contraprestación de sus servicios, correspondía a honorarios profesionales, tan cierta es la afirmación, que el mismo demandante prestaba en un comienzo las respectivas cuentas de cobro para el pago de sus honorarios y con posterioridad la respectiva factura de venta para el pago de sus honorarios, lo cuales eran registrados en los libros contables por el mismo demandante bajo el rubro de SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN. Propuso como excepciones las denominadas: prescripción, inexistencia de vínculo laboral y de las condiciones que permitan inferir la existencia de un contrato de trabajo, falta de causa, inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido, mala fe de la demandante, buena fe del contratante, aplicación de precepto de que nadie puede alegar su propia culpa, compensación, incumplimiento de los deberes como administrador e inexistencia de exclusividad en la prestación de servicios personales a favor del conjunto residencial y comercial Cañaveral II P.H.

**II – SENTENCIA**

La jueza de 1ra. instancia absolvió de las pretensiones a la demandanda e impuso el pago de las costas procesales al demandante, luego de explicar que las funciones del cargo de administrador de Propiedad Horizontal se encuentran señaladas en la Ley 675 de 2001, que el demandante se limitó a cumplirlas con autonomía y sin la imposición de horarios u órdenes por parte del contratante, pues incluso sus dos testigos, ambos guardias de seguridad, refieren que cuando el administrador no estaba en el conjunto y era solicitado por los propietarios y residentes, tenían que esperarlo y se les avisaba al citofono cuando llegaba; además ninguno de ellos refirió la presencia de llamados de atención o directrices, porque ni siquiera tenían claro quién coordinaba o vigilaba las actividades del administrador. Adicionalmente, el demandante sostenía contratos de prestación de servicios con otros conjuntos y cumplía funciones que no fueron diferentes a las cumplidas para el conjunto demandado y pese a su labor de representación de la persona jurídica, no hizo nada por regular su vinculación laboral, ni sugirió a la demandada que su vínculo no era civil sino laboral.

**III – RECURSO DE APELACIÓN**

La parte actora apela la decisión, pues considera que existen pruebas más que suficientes de los extremos laborales, las actividades desplegadas por el demandante, la remuneración pagada por su empleador y la subordinación, expresada a través de la imposición de horarios y requerimientos.

Agrega que la falta de análisis de las actas de la asamblea, deriva en la errada conclusión de que el demandante no cumplía horarios, pues si se leen esas actas se puede concluir: **1)** que el horario fue establecido por la asamblea, **2)** que fue modificado por el mismo órgano en 2016 y **3)** que el demandante cumplió con ese horario incluso quedándose a trabajar más allá de su jornada, algunas veces hasta las 8 o 9 de la noche como lo refirieron los testigos.

Adicionalmente se duele de la preminencia que la jueza le dio a los testimonios de los propietarios de inmuebles en el conjunto demandado, y era lógico que su versión tendiera a favorecer de manera uniforme sus propios intereses. Tampoco se tuvo en cuenta que el horario fue establecido en la asamblea en la que fue nombrado en el cargo de administrador y luego fue modificado mediante el acta de asamblea No. 001 del 3 de marzo de 2016

Señala que no es cierto que se haya demostrado el incumplimiento del horario de trabajo, pues los testigos de la parte demandada dicen que no le consta si el horario se cumplió, de modo que no se desvirtuó el horario y los testigos de la parte demandante, personas que prestaron un servicio allí y ellos sí manifestaron sobre los ingresos y salidas y los horarios que cumplía, por lo que reitera no quedó desvirtuado el horario de trabajo.

Finalmente señala que también es lógico que el demandante podía tener contratos con otras unidades residenciales, ya que en el Conjunto Cañaveral cumplía un horario que no se cruzaba con las otras actividades que realizaba. Los testigos, “por decir algo”, JOSÉ ALVARO, señala: manifestó que no le constaba el horario, lo mismo la Dra. Wanda, y hablaron de un contrato de prestación de servicios que no existe. El señor Carlos Albeiro Betancourt dijo que entró al consejo en el año 2016 y para ese entonces no existía ninguna clase de contrato y por eso llamaron al demandante para que lo hiciera. Por lo anterior, solicita que en sede de segunda instancia se revise totalmente la sentencia y se revoque la misma.

**IV - CONSIDERACIONES**

**4.1. ELEMENTOS CONFIGURATIVOS DEL CONTRATO DE TRABAJO - CONTRATO REALIDAD – DEFINICIÓN**

El artículo 24 del C.S.T. consagra una presunción de subordinación que se activa tan pronto el demandante comprueba que le prestó sus servicios personalmente a la parte demandada. En virtud de esta presunción, el pretensor se ve relevado de la carga de probar la subordinación, pues de inmediato se produce un traslado de la carga de la prueba a la parte demandada, quien, para desvirtuar la presunción, deberá demostrar que la relación no era laboral, sino de otra índole. No obstante lo anterior, se tiene previsto que en la declaratoria del contrato realidad corresponde al trabajador, además de demostrar la prestación personal del servicio, acreditar la índole del trabajo, los extremos temporales, el monto del salario, la jornada laboral, el trabajo en tiempo suplementario y el hecho del despido, entre otros aspectos, tal como ha sido reiterado en la jurisprudencia de la Sala de Casación Laboral de la Corte Suprema de Justicia *(ver, entre otras, la sentencia del 04/nov/2015, identificada bajo el denominativo serial SL-16110-2015).*

Aunado a lo anterior, con ponencia de quien aquí cumple igual encargo, esta Corporación ha señalado que la acreditación de la prestación personal de un servicio no releva al gestor de la demanda de acreditar otra serie aspectos inherentes al surgimiento del contrato de trabajo, pues el artículo 38 del C.S.T., aplicable en armonía con el artículo 24 ídem, dispone que cuando el contrato de trabajo sea verbal el patrono y el trabajador deben ponerse de acuerdo, al menos acerca de los siguientes puntos: *“1) índole del trabajo y sitio donde ha de realizarse; 2) cuantía y forma de remuneración y, 3) duración del contrato”.*

Como premisa fundamental para resolver la apelación, también es necesario precisar que en los contratos de prestación de servicios no hay subordinación, lo que significa que el prestador del servicio únicamente está obligado a cumplir con el objetivo para el que ha sido contratado, en el plazo acordado.

Así las cosas, si en el contrato de prestación de servicios no se generan las prerrogativas propias del contrato de trabajo, serán los interesados quienes acuerden en el respectivo contrato aspectos como objeto, condiciones y calidad del servicio, sanciones en caso de incumplimiento, el tiempo de ejecución, remuneración por los servicios prestados y demás conceptos, toda vez que la legislación laboral no establece procedimientos ni condiciones especiales en un contrato de prestación de servicios.

**4.2. NATURALEZA JURIDICA DEL CARGO DE ADMINISTRADOR DE P.H.**

En casos similares al presente, ha señalado esta Sala, 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 la propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General -Ley 675 de 2001-.

Lo anterior pone de relieve 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 este de todo contrato de trabajo, conforme lo señala el artículo 23 del C.S.T., por el contrario, tales directrices son trazadas por el legislador, por lo que cumplidas cabalmente por el administrador, poco margen de supervisión y mando le quedaría, tanto a los directivos como a los copartícipes de la unidad residencial, ya que si las funciones del administrador están predeterminadas en la ley, es porque lo pretendido por el legislador, es que el cargo de administrador de la propiedad horizontal sea cumplido con plena autonomía –nota distintiva que resulta por completo ajena al contrato laboral- de tal suerte que, a cargo de este dependa el resto de personal, y no que el administrador se subordine a otros, pues, su papel, precisamente, es el de ejecutar las labores y directrices enmarcadas en la ley como en el respectivo reglamento.

Obsérvese que lo anterior se patentiza cuando es la propia ley 675 de 2001, (puntualmente en su artículo 51) la que le otorga a los administradores, entre otros menesteres, aparte de las ya mencionadas funciones, 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, la relación de dependencia se pregonaría de los residentes y propietarios al administrador, y no al revés, salvo que estos últimos tengan la necesidad de contactar al segundo para realizar sugerencias o consejos con el propósito de conservar o conseguir 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.

Por consiguiente, no es lo mismo que las partes contratantes se pongan de acuerdo sobre la manera en que se ejecutará el contrato de trabajo, poniendo de presente sus derechos y obligaciones recíprocas, supliendo la ley el silencio de los contratantes o entendiéndose incorporadas en dicho convenio las disposiciones legales que gobiernan el contrato de trabajo a que los organismos de dirección de la persona jurídica contratante acuerde con el administrador su disponibilidad para atender las sugerencias, reclamos y quejas de la comunidad de copropietarios y residentes del conjunto cerrado, lo cual en principio no podría interpretarse como una manifestación típica o distintiva de subordinación.

Cabe agregar que lo precedentemente dicho 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, cual es lo que pretende poner de manifiesto el promotor del litigio; sin embargo, como ya lo ha dicho esta corporación en otros pronunciamientos, para que esto ocurra es menester que al efecto confluyan los elementos estructurantes del contrato de trabajo, que como a continuación se pasará a explicar con mayor detalle, en el *sub-lite* no convergen, pues, como apostilla de subordinación se quieren hacer pasar típicos actos de coordinación que no de dependencia, en el marco diseñado por la ley que reglamenta la propiedad horizontal.

Por supuesto, que la labor realizada por el administrador es esencialmente remunerada, no importando el nombre que se le haya dado a dicho estipendio, lo cual no se opone a que las partes puedan acordar la gratuidad de tal servicio, nota esta de que no participa el contrato de trabajo.

**4.3. CASO CONCRETO**

**4.3.1. PRUEBAS TESTIMONIALES Y DOCUMENTALES ADOSADAS AL PROCESO**

En sede de primer grado se escuchó en interrogatorio de parte al señor **LEONARDO FABIO PINEDA CORTES,** representante legal y administrador del conjunto hace 10 meses, y además propietario de un inmueble dentro de dicha unidad.

Dijo el señor PINEDA que nunca vio en los archivos del conjunto contrato alguno suscrito con el demandante. Afirma igualmente que por mucho tiempo fue miembro del Consejo de Administración del Conjunto y por tanto puede dar fe de que nunca se tomó la decisión de modificarle el horario al administrador, pues era autónomo para elegir a qué horas presentarse a la oficina de la administración, donde recibía quejas, reclamos y sugerencias de los propietarios y residentes del conjunto. Agrega igualmente que las funciones del administrador se limitaron a las establecidas para este cargo en la Ley 675 de 2001, las cuales se reproducen en el reglamento interno de la propiedad,

Por su parte el demandante, **HÉCTOR FABIO GONZÁLEZ**, en interrogatorio de parte indicó que sus funciones de administrador eran directamente supervisadas por el Consejo de Administración del conjunto, pues se supone que debían tener información permanente frente a los gastos del conjunto y el recaudo de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, ya que había firmas autorizadas para el manejo de la cuenta. Aceptó que mientras prestó sus servicios al conjunto demandado simultáneamente administraba otros conjuntos, algunos bajo contrato de prestación de servicios y otros bajo contratos verbales. Recordó que con “La Alhambra”, “Bosques de Canaán”, “Pinares Campestres” y “Pedregales de Quimbayita”, tenía contrato de prestación de servicios, y con “La Hacienda”, “Doña Pastora” y “La Coruña”, contratos verbales. Indicó, finalmente, que sus funciones se limitaban a las establecidas en la Ley 675 de 2001, principalmente las de preparar el presupuesto y plan de gastos del conjunto y velar por la conservación de los libros de actas y asuntos contables del conjunto e indicó que nunca firmó contrato con la demandada.

Asimismo rindieron testimonio los señores **ANTONIO JOSÉ OSPINA**, **RODOLFO ANTONIO MONTOYA GRAJALES** (por solicitud del demandante) y **JOSÉ ALVARO GAVIRIA OSORIO**,  **CARLOS ALBEIRO BETANCOURT** y la señora **Wanda Yadira Cerón Ramírez** (a pedido del demandado).

**ANTONIO JOSÉ OSPINA** señala que actualmente trabaja como guardia de seguridad de la empresa “ACONT LTDA” prestando el servicio de vigilancia en el conjunto “Pedregales de Quimbayita”, que administra el demandante, a quien conoce desde el año 2015, cuando lo contrató como portero del conjunto “Cañaveral II”. Cabe subrayar que el testigo fue tachado como sospechoso por el apoderado judicial de la demandada, dada la relación de subordinación que afirma sostener con el demandante. Señaló este testigo que mientras laboró en dicho conjunto y tenía turno en la mañana, veía entrar al demandante a las 2 o 3 de la tarde a la oficina de la administración, adonde trabajaba hasta tarde, pues cuando terminaba el turno a las 6:00 pm, el demandante todavía seguía en su oficina. Indica que cuando el turno era en la noche (ingresando a las 6:00 PM), se encontraba al demandante en oficina de administración y varias veces lo vio salir a las 08:00 o 09:00 de la noche. Dice que le consta que durante ese interregno el demandante se encargaba de organizar las cuentas de cobro, gastos, pagar los trabajadores, las facturas de los químicos de la piscina, servicios, impuestos, y en general de que todo lo del conjunto estuviera al día, y agrega siempre lo veía “pegado” al computador.

En el mismo sentido declaró el señor **RODOLFO ANTONIO MONTOYA GRAJALES**, quien afirma haber trabajado como portero del conjunto entre septiembre de 2014 y enero de 2017, manifestó que durante ese lapso el señor HÉCTOR FABIO fue su jefe inmediato. Agregó que le consta que el demandante trabajaba en el conjunto de 03:00 pm a 07:00 pm, y que algunas veces salía más tarde, que desde el año 2016 se empezó a manejar una minuta en el conjunto donde se registraba la hora de ingreso y salida de los guardias de seguridad y del administrador y que esta minuta era revisada de vez en cuando por el presidente de la junta. Indicó igualmente que si el administrador no estaba en la oficina por encontrarse en otro lugar dentro del conjunto o hablando con algún residente que le reportaba alguna novedad, y llegaban a preguntarlo, dejaba dicho que lo esperaran o al volver llamaba al residente para informarle que el administrador ya estaba disponible. Finalmente señaló que cuando fue portero y rondero del conjunto, era don Héctor, como administrador, quien le daba las consignas, directrices y le hacía los llamados de atención, además era quien velaba por resolver las quejas y reclamos de los residentes de la unidad, pero era muy difícil “mantener toda esa gente contenta”, señaló. Igualmente advirtió que supo que el contrato con el administrador se acabó porque había una gente del conjunto que quería tomar ese puesto.

De otra parte **JOSÉ ALVARO GAVIRIA OSORIO**, médico de profesión y propietario de un apartamento en Cañaveral II, adujo que perteneció al consejo de administración entre los años 2007 y 2016, del que fue presidente entre 2015 y 2016. Indica que por esa razón tiene conocimiento directo y detallado de las actividades del administrador mientras prestó sus servicios al conjunto. En ese orden, narró que HÉCTOR FABIO empezó como asistente del anterior administrador, llamado Rodrigo Buitrago, y por eso se le dio la confianza de entregarle la administración del conjunto en 2011; que tanto Rodrigo como Héctor se vincularon al cargo con un contrato de prestación de servicios, al tiempo que el resto del personal (guardias, jardineros y demás) tenían contratos con todas las prestaciones de ley. En este punto de la declaración, indicó que al principio no se firmó contrato alguno con el demandante, pero bajo su presidencia se encargó de regular la vinculación del administrador a través de un contrato por escrito, en razón de lo cual le pidió que lo redactara, se lo entregara firmado y dejara una copia en el archivo del conjunto bajo su custodia, pese a lo cual no se encontró dicho documento en los archivos; sin embargo, por suerte pudo encontrar el contrato original entre sus documentos personales, el cual aporta en la diligencia y es inmediatamente recibido y puesto en traslado de las partes como prueba de oficio por la *a-quo.* Agrega que dicho contrato se firmó en la oficina de la administración y lo suscribió como presidente del Consejo. Luego recordó que al contador y al revisor fiscal del conjunto también se les pagaba honorarios, y que tanto ellos como el administrador cumplían sus funciones dentro del horario de disponibilidad que eligieran o concertaran con el consejo. Explicó que las funciones del consejo se limitaban a pedir informes sobre el funcionamiento del presupuesto y el cumplimiento de las demás funciones del administrador; que se reunían con este más o menos cada mes, en la noche, y que su oficina quedaba al lado de la piscina y constaba de un escritorio y un equipo de cómputo. Finalmente señaló que la gente del conjunto siempre exigía que la oficina de la administración estuviera disponible en algún espacio del día para recibir las quejas y sugerencias de los residentes, por lo que el administrador concertó con la asamblea los horarios de atención en los que podía estar disponible, lo cual en su opinión no constituye la imposición de un horario, pues la labor del administrador era juzgada por el manejo de sus funciones, sin que interesara en qué horario lo hacía y por tanto ni él ni ninguno otro miembro de la junta pasaba a verificar si el administrador estaba en su oficina o no.

En el mismo sentido se pronunciaron **CARLOS** **ALBEIRO BETANCOURT** y la señora **Wanda Yadira Cerón Ramírez**,ambos propietarios y residentes de inmuebles dentro del conjunto desde el año 2007.

**CARLOS** **ALBEIRO BETANCOURT** dijo que conoció al demandante en las reuniones del Consejo de Administración como el reemplazo de un señor llamado Rodrigo Buitrago, que era hasta 2011 el administrador del conjunto. Agrega que siempre tuvo la certeza de que el actor estuvo vinculado por un contrato de prestación de servicios, el cual solo vino a ser firmado en 2015. En relación al horario, dijo que no estaba obligado a permanecer en el conjunto, pero se le pidió que estableciera un horario para que atendiera la comunidad del conjunto, ya que es necesario que haya un responsable de la administración, por lo que iba 2 horas o 3 horas al día, pero antes del 2016 podía ir a cualquier hora del día. Agrega que se dio cuenta de dos casos en que el administrador no pudo ser localizado, lo cual no tuvo ninguna repercusión en su contra. Dijo igualmente que en el conjunto hay una minuta para controlar el ingreso de los guardias, pero no del administrador y frente a la suscripción del contrato en 2015 (4 años después de la vinculación del actor) señaló: “le pedimos el contrato, le dimos la oportunidad de que lo redactara él mismo, pero el contrato no apareció por ningún lado, se desaparecieron actas de asamblea y del consejo de administración. Finalizó anotando que el demandante administraba muchas propiedades (E. Doña pastora, Quimbayita, La Hacienda, etc.) y por eso no tenía un horario en firme, aunque se sugirió que debía tener unas horas para atender el público.

Por su parte **Wanda Yadira Cerón Ramírez,** dijo que Rodrigo Buitrago fue por mucho tiempo el administrador del conjunto y Héctor Fabio su asistente y luego pasó a ocupar el cargo de aquel, desde el año 2011. Señaló que Héctor tuvo el mismo tipo de vinculación y funciones del anterior administrador, establecía sus propios horarios y atendía los requerimientos de los residentes de acuerdo a su disponibilidad. Dijo, finalmente, que él mismo siempre era quien pagaba sus honorarios. Llegábamos en la noche, y a veces lo veíamos en la caseta de administración con la luz prendida y allá lo encontrábamos, agregó.

Como prueba documental es del caso destacar elacta de la Asamblea General Ordinaria de 2011, celebrada el 5 de abril de 2011 (Fl. 24), en la que se estableció en el orden del día (específicamente en el punto 9) la elección del nuevo administrador del conjunto. En el acta queda registro de que uno de los asambleístas, llamado Álvaro, sugiere que se aclare cuál será el horario del nuevo administrador y advierte que este debe ser *“practico” “para que se pueda entrar en contacto con los residentes y con las entidades externas necesarias para sus funciones”*. En atención a dicha intervención, según se indica en el acta, se aclaró que el horario seria de medio tiempo. Además se anota, que tras consultar con Héctor Fabio González (quien presentó hoja de vida aspirando al cargo) este indicó que estaría disponible de lunes a viernes, en horario de 3 de la tarde a 7 de la noche. La proposición es sometida a votación y se elige como nuevo administrador al demandante, por un periodo de prueba de 3 meses, dejando al Consejo de Administración la potestad de “acordar” el horario.

De otra parte, según se registra en el acta de la asamblea del 3 de marzo de 2016 (Fl. 28), llegados al punto 4 del orden del día, correspondiente a *“proposiciones y varios”*, la asamblea le solicita al administrador cambiar y hacer circular un nuevo horario de atención al público y este propone que inicialmente sea *“lunes y viernes de 4:00 pm a 7:00 pm, martes y jueves de 12:00 m a 4:00 pm y miércoles de 7:00 a.m. a 12:00 m.”*

Se observa en el folio 33 del expediente, que el 1º de septiembre de 2016 el demandante remitió al presidente del Consejo de Administración del conjunto, JORGE IVAN ORREGO GONZALEZ, *“renuncia irrevocable al cargo de administrador”*, señalando que los motivos que lo llevaban a tomar la decisión eran de *“índole estrictamente personal y la renuncia se haría efectiva a partir del 20 de septiembre de 2016”.* La renuncia es aceptada por medio de comunicación del 20 de septiembre de 2016 (Fl. 34) y el pago de los honorarios queda supeditado a la presentación del informe final de administración.

Igualmente obra en el expediente copia del reglamento de la propiedad horizontal, en el que se establece como funciones de la Asamblea General de propietarios, entre otras, la de *“nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente”*, igualmente se establecen las funciones del administrador, las enumeradas en el artículo 38 de dicho instrumento (Fl. 127), entre las cuales cabe destacar, las de convocar la asamblea, llevar los libro de actas, atender la correspondencia relativa al conjunto, llevar la contabilidad del conjunto, administrar con diligencia y cuidado los bienes comunes del conjunto, cobrar y recaudar las multas y cuotas de administración, representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica, notificar las sanciones a los propietarios, contratar las pólizas de seguros contra incendios, velar por la salubridad del condominio, contratar, dirigir y controlar los trabajos de reparaciones y mejoras de las áreas comunes del conjunto, celebrar contratos de trabajo con los empleados necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes que demande la Propiedad Horizontal y las demás funciones que defina la asamblea general de propietarios.

La persona jurídica demandada aportó como prueba documental la copia de todas las actas de las asambleas celebradas del 2012 a la fecha y los informes de revisoría fiscal y contabilidad del conjunto, documentos entre los cuales sobresale el acta de la asamblea del 15 de febrero de 2014 (Fl. 169) en la que una de las propietarias (Mariela Ruiz Vásquez), pide claridad sobre las funciones y horarios del administrador y según se registra en el acta, el presidente de la asamblea le aclara que *“las funciones del administrador están en el reglamento interno del conjunto (…) y el horario fue establecido en la anterior asamblea*, y advierte que la *“disponibilidad de tiempo del actual administrador no ha sido un problema para la buena marcha del conjunto”.*

Cabe destacar que en la asamblea del 20 de febrero de 2016, la última en la que intervino el demandante como administrador (Fl. 223), en el momento en que empieza a rendir su informe a la asamblea, según se registra en el acta, es interrumpido por uno de los propietarios, de nombre ALBERTO MUÑOZ, quien le pide que presente qué se ha hecho y qué no se ha hecho *“esto no es con dos palabritas y ya”*, añade. Ante tal requerimiento, el administrador respondió que no tenía informe. Se deja registro en el siguiente sentido: *“es muy claro que el administrador no tiene los informes, de aquí en adelante deberá presentar los informes de gestión, es un error garrafal que no se haya hecho”* y se pide que figure en el acta *“que el próximo periodo el administrador debe presentar un informe de gestión”.*

De otra parte la demandada aportó con el escrito de contestación una serie de documentos con los que procura acreditar que a la par del contrato que tenía el demandante con el conjunto, era administrador de otras propiedades horizontales, así: un contrato de prestación de servicios con la unidad residencial *“La Alhambra”,* firmado el 16 de mayo de 2009 (Fl. 265), un paz y salvo de cuotas de administración expedido por el demandante en calidad de administrador del conjunto *“La Hacienda”,* del 15 de abril de 2013 (Fl. 269); Resolución No. 3791 del 25 de julio de 2013, expedida por la Secretaría de Gobierno de Pereira, por medio de la cual se inscribe al demandante como administrador del *“edificio Laura P.H.”*; un escrito de aceptación de su nombramiento como administrador del *“condominio Campestre Pedregales de Quimbayita*”, del 7 de julio de 2015 (sin firma); y una cuenta de cobro dirigida al Conjunto Cerrado *“bosques de Canaán P.H.”*, por los servicios de administración del mes de octubre de 2015 (Fl. 274, también sin firma).

**4.3.2. CONCLUSIONES**

Del análisis de la prueba testimonial antes reseñada, lo primero que sobresale es que la jueza de primera instancia incurrió en una imprecisión valorativa cuando afirmó que los testigos citados por el demandante habían dado a entender que el administrador no siempre iba en las tardes a su oficina en el Conjunto Cañaveral, al contrario, lo que afirmaron los guardias de seguridad es que Héctor Fabio trabajaba en las tardes en caseta de la administración y en general se movía por todas las áreas comunes del conjunto verificando que todo estuviera bien.

No obstante, los citados testigos describieron actividades que encuadran de manera armónica en las funciones inherentes al cargo de administrador. Señalaron, por ejemplo, que Héctor Fabio seleccionaba y contrataba los guardias de seguridad, jardineros, pintores y albañiles requeridos para la buena marcha y el mantenimiento de las áreas de dominio de la Propiedad Horizontal; pagaba los proveedores de materiales y herramientas que se requerían para la reparación y mantenimiento de las áreas comunes, compraba los químicos de la piscina; pagaba los servicios públicos, el manteamiento de las cámaras internas del conjunto y los impuestos de la entidad residencial y en general velaba por el cuidado y embellecimiento de los bienes de dominio común de la Propiedad Horizontal.

Aparte de las anteriores funciones, se desprende del acta de las asambleas y de lo dicho por los demás testigos, que el demandante rendía cuenta de los gastos de la administración al contador de la P.H., y este a su vez trasladaba el informe de gastos al revisor fiscal, quien presentaba un balance anual a la asamblea de propietarios. También se desprende de dichas actas, que el administrador llevaba el control de la cartera, requería a los morosos de cuotas de administración y adelantaba las gestiones de cobro coactivo de dichas cuotas con abogados de su entera confianza.

Cabe anotar que las anteriores funciones las adelantaba el demandante con total autonomía e independencia, pues los organismos de dirección de la entidad residencial no incidían en la elección y contratación de los trabajadores del conjunto, ni tampoco establecían directrices o instrucciones de obligatorio cumplimiento para el demandante.

Al respecto conviene recordar, para darle un mayor contexto a la anterior conclusión, que el administrador omitió la presentación del informe de administración a la asamblea del año 2016 y ello no derivó en acciones disciplinarias ni correctivos por parte del contratante.

Siguiendo ese hilo, es menester precisar que el horario de la oficina de administración no fue impuesto por la asamblea, pues en todo momento se procuró que dicho horario no se cruzara con la agenda del administrador y se estableciera de acuerdo a su disponibilidad. Bien se puede observar que en las actas siempre se habló de un horario “acordado” de conformidad a la disponibilidad del contratista, incluso cuando se modificó el horario inicialmente pactado, se dejó registro en el acta, de que la propuesta del nuevo horario había provenido del mismo administrador.

Ahora bien, que se haya establecido la necesidad de que el administrador atendiera en su oficina a la comunidad de residentes y propietarios del conjunto, no aminora la fuerza persuasiva de las otras pruebas, ni de las conclusiones que se derivan de ellas, ya que el cumplimiento oportuno de las funciones del cargo exigía un permanente contacto y comunicación con todos los sujetos de la comunidad vecinal, y es obvio que para ello era necesario que el demandante dispusiera de un momento específico del día para recibir las quejas, reclamos y sugerencias, lo cual no impedía que en ese interregno se ocupara de otros menesteres, incluso ajenos al conjunto, pues nadie vigilaba durante tal lapso que no atendiera otras actividades relacionadas con la administración de los otros 7 conjuntos en los que prestaba sus servicios, de modo que la observancia de un horario no tiene por qué verse en este caso como una conducta subordinante.

Ahora, que el administrador cuente con oficina en el mismo condominio, es un aspecto común en este tipo de casos, máxime cuando el administrador aparte de requerir un recinto para atender a los usuarios de su servicio, necesita espacio para guardar los documentos atinentes a la propiedad horizontal del cual es su representante: escrituras, certificados, libros, balances, actas, informes, etc.

Tampoco se puede soslayar el hecho de que el contrato de prestación de servicios redactado por el mismo demandante, tiene por objeto el cumplimiento de las funciones legales y reglamentarias del cargo de administrador, las cuales no denotan una relación subordinada o dependiente entre los contratantes, al punto que el objeto contractual es fiel reproducción de las funciones legales del administrador de bienes bajo el régimen de Propiedad Horizontal, las cuales, como se viene de decir, se encuentras enumeradas taxativamente en la Ley 675 de 2001 (puntualmente en el artículo 51 de tal mandato)

En conclusión, la subordinación laboral, de cuya existencia depende la prosperidad de las pretensiones declarativas, fue desvirtuada en el *sub-examine,* dado que lo que se puso de manifiesto en esta actuación es que las funciones desarrolladas por el actor están previstas en la Ley 675 de 2001, la cual le confiere autonomía a los administradores, como se refiriera líneas atrás, de tal suerte que la realización del aludido rol o la disponibilidad para atender las quejas, inquietudes y reclamos de los residentes y propietarios no confiere a los administrados un poder subordinante sobre la persona del administrador en aras de predicar la existencia del contrato de trabajo.

En estas condiciones, se confirmará la sentencia de primera instancia y por ende se impondrá el pago de las costas de esta instancia al demandante. Liquídense por la secretaría de origen.

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

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO**.- **CONFIRMAR** la sentencia de la referencia

**SEGUNDO.**: **CONDENAR** en costas procesales de segunda instancia a la parte actora. Liquídense por secretaría de origen.

**Notificación surtida en estrados.**

La Magistrada ponente,

**ANA LUCÍA CAICEDO CALDERÓN**

**OLGA LUCÍA HOYOS SEPÚLVEDA JULIO CÉSAR SALAZAR MUÑOZ**

Magistrada Magistrado