

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PEREIRA  
SALA DE DECISIÓN LABORAL**

**GERMAN DARÍO GÓEZ VINASCO  
Magistrado Ponente**

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Proceso:</b>    | Ordinario Laboral                              |
| <b>Radicado:</b>   | 66001310500420190044701                        |
| <b>Demandante:</b> | Frimet López Marín                             |
| <b>Demandado:</b>  | Edificio Corporación Financiera de Occidente   |
| <b>Asunto:</b>     | Apelación de sentencia - 25 de febrero de 2021 |
| <b>Juzgado:</b>    | Cuarto Laboral del Circuito                    |
| <b>Tema:</b>       | Contrato de trabajo                            |

**APROBADO POR ACTA No. 206 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2022**

Hoy, trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022), el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Pereira, Sala de Decisión Laboral integrada por los magistrados el Dr. JULIO CÉSAR SALAZAR MUÑOZ y como ponente Dr. GERMÁN DARÍO GÓEZ VINASCO, deciden el recurso de apelación interpuesto por **FRIMET LÓPEZ MARÍN** contra la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Laboral del Circuito de Pereira, el 25 de febrero de 2021 en el proceso seguido contra el **EDIFICIO CORPORACIÓN FINANCIERA DE OCCIDENTE P.H.** bajo el radicado 66001310500420190044701.

Seguidamente se procede a proferir la decisión por escrito aprobada por esta sala, conforme el artículo 15 del Decreto No. 806 de 2020, adoptado como legislación permanente por la Ley 221 del 13 de junio de 2022, la cual se traduce en los siguientes términos,

**S E N T E N C I A N o . 1 7 3**

**I. ANTECEDENTES**

**Pretensiones**

**FRIMET LÓPEZ MARÍN**, llamó a juicio al **EDIFICIO CORPORACIÓN FINANCIERA DE OCCIDENTE P.H.**, a fin de que se declarara la existencia de un contrato de trabajo que inició el 1 de junio de 1985 y culminó el 26 de julio de 2017 por despido indirecto, a instancias del Consejo de Administración. En consecuencia, solicita condenar al demandado al pago de cesantías, intereses sobre cesantías, primas de servicios, subsidio de transporte, vacaciones, las sanciones por la no consignación de las cesantías ante un fondo, la correspondiente al no pago de los intereses a las cesantías y la moratoria por falta de pago de las prestaciones al momento de la terminación y la indemnización por despido indirecto. Así mismo, solicita el pago de lo cancelado en aportes a la seguridad social indexada y las costas del proceso.

**Hechos**

Como fundamento de sus pretensiones, relató que prestó sus servicios personales y remunerados, bajo la continua dependencia y subordinación de la demandada en el cargo de **Administradora y representante legal** del edificio Corporación Financiera de Occidente PH, cuyo objeto fue el de

ejecutar labores como administradora y representante legal entre el 01-06-1985 y el 26-07-2017 cuando le fue notificada la designación de una nueva administradora.

Asegura que su renuncia fue provocada ante los acosos a que estuvo sometida por parte del Consejo de Administración; la remuneración fue por \$1.511.000 mensuales; que el horario habitual era de lunes a viernes de 8am a 12pm y de 2pm a 6pm y, a la terminación del nexa no le fueron canceladas las prestaciones, vacaciones, subsidio de transporte, indemnizaciones ni aportes a la seguridad social.

La demanda fue presentada el 20-09-2019 y fue admitida por auto del 6-11-2019.

#### **Posición de la demandada.**

El **EDIFICIO CORPORACIÓN FINANCIERA DE OCCIDENTE P.H.**, se opuso a lo pretendido indicando que el vínculo que lo unió con la actora fue de prestación de servicios para realizar las labores de Administradora según el artículo 51 de la Ley 675 de 2001; que no había documentación que acreditara la fecha de inicio del contrato de prestación de servicios sin que se pudiera hablar de despido alguno. Como excepciones formula **inexistencia de las obligaciones y cobro de lo no debido, falta de causa para demandar, prescripción y buena fe.**

### **II. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juzgado Cuarto Laboral del Circuito con fecha 25 de febrero de 2021 dispuso absolver a la demandada de las pretensiones e impuso costas a cargo de la actora. A dicha determinación arriba al concluir que del acervo probatorio se advertía que la accionante había sido autónoma e independiente en el desarrollo de la labor de administración, cuyas funciones fueron las establecidas en la Ley 675 de 2001, sin que fuera ajeno a este tipo de relaciones, el control que tenían que realizar el consejo de administración y que el hecho de que la accionante se hiciera presente a la propiedad horizontal tampoco era indicativo de una relación como la que se estaba pretendiendo por lo que se había desmeritado el elemento de la subordinación.

### **III. RECURSO DE APELACIÓN**

La parte actora recurrió la decisión bajo el argumento que en el caso de los administradores de propiedad horizontal es posible declarar la existencia de una relación laboral; que la prestación personal del servicio de la actora conllevaba a la presunción del art. 24 CST la cual no fue desvirtuada al considerar que, si bien se cumplieron las funciones de administradora, lo cierto es que aquélla carecía de libertad y era controlada. Agrega que, de la testimonial traída a instancia de la actora, se desprendía que la labor fue supeditada al Consejo de Administración porque para la contratación debía contar con autorización de ellos; que contaba con disponibilidad las 24 horas del día según lo advirtieron los testigos, sin que la concurrencia laboral fuera un aspecto que desmeritara el tipo de relación surgida. Refiere que los testigos de la demandada solo tuvieron conocimiento parcial de lo sucedido al finalizar la relación y no antes, por lo que no habiéndose desvirtuado la presunción que operó, se debía acceder a lo pretendido.

### **IV. ALEGATOS**

Mediante fijación en lista del 27-01-2022 se dispuso traslado para alegatos. Conforme la constancia de la Secretaría de esta Sala, la parte actora hizo

uso del derecho a remitir en término los alegatos de conclusión. Por su parte, el Ministerio Público no rindió concepto.

Atendiendo a que la finalidad de esta etapa es atender la persuasión fáctica y jurídica sobre el tema objeto de discusión, bajo ese espectro se tendrán en cuenta los alegatos que guardan relación directa con los temas debatidos.

Surtido el trámite que corresponde a esta instancia procede la Sala de decisión a dictar la providencia que corresponde, previas las siguientes,

## **V. CONSIDERACIONES**

Conforme a la sentencia, las argumentaciones expuestas por la parte recurrente, así como los alegatos presentados, a la Sala le corresponde: i) Si las pruebas obrantes en el proceso permiten establecer que entre las partes existió una relación de trabajo; y, ii) de ser así, establecer si a la demandante le asiste la obligación a la demandada de reconocer y pagar la totalidad de las acreencias solicitadas.

### **Del contrato de trabajo.**

Para abordar el análisis del problema jurídico planteado, es del caso indicar que la Jurisprudencia especializada en esta materia ha sido uniforme al plantear que un contrato de trabajo se configura por la concurrencia de los tres elementos esenciales a saber: *i) la actividad personal de servicio del laborante; ii) la presencia del salario como retribución por el servicio prestado y, iii) la continuada subordinación que faculta al empleador para exigir al trabajador el cumplimiento de órdenes, en cualquier momento, en cuanto al modo, tiempo y cantidad de trabajo e imposición de reglamentos, la cual debe mantenerse por todo el tiempo de duración del contrato.* Dichos elementos, de ser reunidos, se entiende que la relación entre las partes es de carácter laboral sin que deje de serlo por razón del nombre que se le dé, ni por las condiciones o modalidades que se le agreguen [Arts. 23 CST].

Lo anterior, se apareja con el principio de prevalencia de la realidad sobre las formalidades [Art. 53, CN] que conlleva a que la denominación del contrato firmado por las partes resulte irrelevante frente a la realidad en la que se ejecutó, lo que implica un reconocimiento a la desigualdad existente entre trabajadores y empleadores.

Ahora, de acreditarse la prestación personal del servicio se presume la existencia de la subordinación laboral, la cual se entiende como *aquella facultad que tiene el dador del empleo de exigir al laborante el cumplimiento de órdenes, cantidad y calidad de la tarea a realizar, el lugar a ejecutarla, imponer reglamentos, jornadas de trabajo, llamados de atención y, en general todo aquello que implique sujeción y rompimiento de la autonomía de quien presta el servicio y que sea necesario para el cumplimiento del objeto contratado, sin que la misma pueda derivarse de meros actos de control o seguimiento sobre este, pues ello es connatural a cualquier tipo de contratación.*

Ahora, no basta con invocar la presunción para lograr su declaración judicial, toda vez que se admite prueba en contrario. Y, en tal orden, incumbe al empleador desvirtuarla demostrando que el trabajo se realizó de manera autónoma e independiente (SL4537-2019). Por tanto, de no lograrse derribar tal presunción, corresponderá al trabajador demostrar los hitos y el salario de esa relación.

### **De los administradores de propiedad horizontal.**

Como quiera que el caso que nos ocupa corresponde a la de un(a) administrador(a) de una propiedad horizontal, es menester indicar que el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 regula dichas actividades, tal y como lo ha analizado esta Corporación en diversas decisiones<sup>1</sup> en las que se han precisado las características que revisten las labores desempeñadas por este tipo de laborantes, con ocasión a la citada disposición.

En efecto, los administradores de propiedad horizontal tienen a cargo la administración del edificio o conjunto contando con facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Entre los mandatos a cumplir por ellos están, entre otros, las de administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica, cuidar y vigilar los bienes comunes, 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 extraordinarias, así como las demás funciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal y las que defina la Asamblea General. Adicionalmente, los administradores tienen a su cargo actividades de: Representación judicial y extrajudicial de la persona jurídica, otorgar poderes especiales, hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, en el respectivo reglamento de propiedad horizontal, o reglamento interno; 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; llevar directamente bajo su dependencia responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes y atender la correspondencia; llevar bajo su dependencia responsabilidad la contabilidad.

Por su parte, el artículo 36 *ibid.*, determina que los órganos de dirección y administración de la persona jurídica son la asamblea general, el consejo de administración si hubiere y el administrador del edificio o conjunto. Y, los artículos 50 y 51, señalan la naturaleza del administrador y sus funciones, en el último precepto, numeral 7 se relacionan entre otras, las de ejecutar *«los actos de administración, conservación y disposición de los bienes comunes, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal»*.

Con todo, el cumplimiento de las citadas funciones no son el resultado de órdenes e instrucciones por parte de los directivos o copropietarios, en tanto que son labores trazadas por el legislador, las cuales deben ser cumplidas por el administrador. De modo que, la ejecución normal de las mismas, y la sola exigencia de su cumplimiento, no pueden ser consideradas como poder subordinante por parte del Consejo de administración o de la Asamblea General de propietarios. No obstante, lo anterior no es óbice para que las partes puedan celebrar un contrato de trabajo en caso de requerir que el administrador realice funciones que impliquen subordinación y dependencia ante la necesidad de disponibilidad para atender las tareas a su cargo y otras adicionales, con estricto cumplimiento de un horario de trabajo para su ejecución<sup>2</sup>.

### **Desenvolvimiento del asunto.**

A efectos de desentrañar si la labor realizada por la promotora de esta litis se encontraba subordinada, conforme a los planteamientos realizados en la alzada, a continuación, se extrae lo observado en la prueba documental:

<sup>1</sup> Sentencia del 14-02-2020, rad. 66001-31-05-003-2018-00150-01 y sentencia 26-05-2017. Rad. 66001-31-05-002-2014-00366-01. M.P. Dra. Ana Lucía Caicedo Calderón reiteran Sentencia del 18-03-2011. Rad. 2009-00829. M.P. Francisco Javier Tamayo Tabares.

<sup>2</sup> Sentencia 18-07-2022. M.P. Julio César Salazar Muñoz.

- De la resolución 1463 del 16 de diciembre de 1986, se extrae que la Alcaldía de Pereira realizó la inscripción de la persona jurídica sin ánimo de lucro **EDIFICIO CORPORACIÓN FINANCIERA DE OCCIDENTE P.H.** (Archivo 4, Pág. 1).
- La Alcaldía de Pereira, hizo constar que con la resolución No 1463 del 18 diciembre 1986 se nombró como Representante Legal a FRIMET LOPEZ MARIN hasta que se emitió la resolución No 4917 del 15 de agosto de 2017 donde se nombró a Gloria Lizeth Perdomo Ospina» (archivo 16).
- Al expediente arrima la parte actora resolución GNR35443 del 30 de enero de 2017 de Colpensiones, con la cual se le otorgó la pensión de invalidez de origen común, según PCL del 68.59% estructurada desde el 19-07-2016. De dicha resolución se detallan aportes entre el 16-08-1991 al 01-08-1996 a través de *López Marín Sociedad Ltda.* y del 01-07-2010 al 01-11-2016 los realizados a través de Edificio Murano [Pág. 63, archivo 04].
- Con la contestación se arrimó copia del certificado de existencia y representación legal de la sociedad LÓPEZ MARÍN SOCIEDAD LTDA, matriculada desde el 16-08-1985 obrando como liquidadora la aquí demandante (pág. 19, archivo 12).
- Se allega copia de la escritura pública 1446 del 25-04-2005 con los estatutos de la Corporación Financiera de Occidente PH – reforma – suscrito por la aquí demandante como administradora (pág. 22 - 145, archivo 12). Allí dispone, entre otros:

En el Artículo trigésimo noveno, respecto de la naturaleza y funciones de la **Asamblea General de Propietarios y del Consejo de administración**, entre otros, cuentan con la *«función de aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto de ingresos y gastos, aprobación del presupuesto anual y cuotas ordinarias y extraordinarias para atender expensas, otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de la Ley 675/2001» (No. 9).*

Luego, en el artículo quincuagésimo se define la naturaleza del administrador, indicando: *«Representación legal de la persona jurídica designado por el Consejo de Administración por periodos anuales»*. Y, en el artículo quincuagésimo primero define las funciones de aquél, las cuales son réplica de las de Ley.

En el párrafo 1 se dispone que *«cuando el administrador sea persona jurídica su representante legal actuara en representación del edificio»*.

En el párrafo 2: en la gestión del administrador, *«se requerirá la conformidad del consejo de administración cuando se trate de celebrar contratos incluidos en el presupuesto cuando la cuantía exceda de los 2 SMLV. En tanto que en el artículo quincuagésimo segundo dispone como función del consejo de administración, entre otros, autorizar al administrador para ejecutar actos y contratos con cuantías superiores a los 2 SMLV.*

- Al expediente se arrimaron comprobantes de egreso del 2004 al 2017 unos a favor de LOPEZ MARIN SOCIEDAD por concepto de administración y contabilidad y otros a favor de FRIMET LOPEZ MARIN por servicios profesionales de administración y contabilidad. En igual sentido están precedidas de cuenta de cobro firmada por la accionante (Pág. 146-222, archivo 12).

- Se adosa informe del revisor fiscal a abril de 2017 en el que da cuenta de la existencia de unos contratos de prestación de servicios, entre ellos con la aquí demandante. Allí da fe que ningún empleado de la propiedad trabaja horas extras (No. 7); informa sobre los empleados que contaban con horarios de trabajado fijados sin que allí aparezca la actora (No. 11).
- En los medios de prueba arrimados por la parte actora, se allegan copias de tres actas de reunión, así:

Acta de reunión No 142 del 02-02-2017. De ella se desprende que la administradora rinde informes propios de su labor; propone alternativas respecto de la construcción de rampa para discapacitados; a ella se le solicita informar a la Asamblea sobre la propuesta de una cafetería e implicaciones tributarias; así como la necesidad de remodelación del salón social y otros aspectos relativos a las áreas comunes y compras que implican cuotas extraordinarias.

Acta de reunión No 143 del 02-03-2017. De ella se extracta que la administradora hace entrega de los balances del año anterior para ser aprobados; se indica por parte de uno de los asistentes sobre «*la responsabilidad de la administración en el no cobro de un cheque o de su no ejecución*» y se recrimina por parte de otro, por igual asunto, que «*se hubiesen dejado sacar los muebles y enseres del arrendatario sin paz y salvo*». La administradora hizo oposición manifestando la imposibilidad legal y reglamentaria para dichos pedidos frente a lo cual, el asistente reclamante refiere que «*por el error administrativo se debía pedir a la Aseguradora responder*». De otro lado, la administradora presenta propuesta de colocación de medidores de energía indicando que pasaría la cotización; hace entrega de cotizaciones de ascensores e informa el valor de recursos disponibles para gastos y abordan temas relacionados con los seguros de áreas comunes; se aprueba registro de firmas de dos personas incluida la administradora para manejo de cuentas bancarias.

Del acta de reunión No 44 del 10-03-2017 arrimada por la actora en la que se realiza la Asamblea ordinaria de Propietarios, se nombra nuevamente como administradora a la accionante quien acepta; se eligen los órganos de administración; la administradora presenta informe de gestión del año anterior; se presentaron los estados financieros por la contadora los cuales fueron aprobados a pesar de que se observaron algunas inconformidades previo a la votación; en similar situación se aprobó el presupuesto de gastos presentado por la administradora; se hacen disertaciones respecto de los seguros, se toman decisiones respecto del revisor fiscal propuesto y sus honorarios.

En torno a la prueba testimonial e interrogatorios, se tiene:

**Aldemar Nieto Rincón** conoce a la demandante hace 30 años. Relató:

*Llegó a la Corporación «por un conocido de la demandante por lo que le trabajó a ella por contrato» en labores de pintura, restauración y otros en el Edificio Corporación Financiera de Occidente hasta 2 años atrás (2015-2016). Comenta que era la actora quien lo llamaba, le revisaba todo, lo requería y era quien le pagaba de la caja menor; para ser contratado debía presentar una cotización la cual era aprobada por la Junta, lo cual supo porque la actora se lo dio a conocer. Afirma que a veces tenía que esperar a que firmaran el cheque porque todo era con la Junta. En cuanto al **horario**, refirió que cuando iba a pintar en semana, los sábados o los domingos siempre veía a la demandante, incluso la veía hasta altas horas de la noche y que los sábados podía entrar en la mañana cuando el edificio estaba vacío.*

**Julio César Rendón Contreras** conoce a la demandante desde 1995 tras haber laborado aquél en la edificación primero como vigilante y luego en mantenimiento hasta el año 2015.

*Refiere que a él siempre le pagó la demandante; que la Junta era quien daba las órdenes porque para ciertas decisiones la Administradora debía contar con la autorización de ellos; que el horario de la actora era desde las 7 u 8 am hasta las 6pm y a veces hasta las 10pm, refiriendo que en algunas ocasiones no llegaba tan temprano y que si se ausentaba de pronto era por un día; que aquella era quien coordinaba todo y que fue con ella con quien se entendió todo el tiempo para la realización de sus funciones. Al ser preguntado quien le pagaba a él por el servicio dijo que “**imaginaba que le pagaba la Junta**” porque la demandante era quien administraba; que sabía que ella debía rendir informes para las Juntas o cuando se lo pidieran; que para contratar debía contar con la autorización de la Junta y de allí es que exigía cotizaciones, lo cual sabía porque ella se lo había dicho. Al ser preguntado si conocía de otras administraciones que aquella llevara negó tal aspecto, aunque después dijo que laboraba en otras, pero desconocía en cual(es).*

**Jorge Eugenio Santa Gil**, quien trabajó desde 1992 en la edificación realizando fotocopias en un local hasta el 2015.

*Relata que la accionante era la administradora del edificio por lo que siempre se dirigió a ella como conducto regular; desconocía si recibía ordenes pero que sabía que iba a la Junta Directiva cuando se reunían donde le decía que debía hacer; que él (deponente) iba donde la actora cuando tenía algo que consultarle por lo que siempre la veía, pero desconocía si tenía horario. Dijo haberla visto algunos domingos aunque comentó que su oficina era lejana a la de la Administradora; que la veía cuando la necesitaba aclarando que ello no significaba que estuviera pendiente de ella o que controlara cuando estaba o no. De otro lado si bien comentó haber escuchado que aquella tenía la administración de otras propiedades horizontales también dijo que tal aspecto no le constaba.*

**María Luisa Naranjo Mesa**, Quien fue abogada externa del Edificio del 2001 al 2017 cumpliendo labores de recuperación de cartera y temporalmente en julio de 2017 estuvo en la Junta de Administración.

*Relató que la actora ejerció labores de administración estando sometida a las órdenes y vigilancia de la Junta de Administración y de la Asamblea, aclaró que todas las funciones que realizó fueron relacionadas con las de **administración de la propiedad horizontal**; que le pagaban salario; cumplía los horarios que demandaba la función, pero no era asignado; que esos horarios eran de oficina porque siempre la veía allí, en el almuerzo y a las 6pm; que los contratos que firmaba eran con autorización del Consejo de Administración y de la Junta. Contó que la accionante también era la administradora del **Portal del Café** lo cual realizaba con la hermana llamada Lucero quien siempre le colaboraba y que ella (deponente) también le llevaba el cobro de cartera en esa propiedad horizontal. Comenta que desconocía sobre cuentas de cobro presentadas por **LOPEZ MARÍN SOCIEDAD** e indica que la accionante con Lucero por varios años hacían el trabajo juntas en cuanto a la contabilidad. Relató que la demandante se retiró por acoso laboral consistente en el manejo que estaba dando la Junta de Administración quien le decía cómo hacer las cosas respecto de la facturación, en la retención de bienes muebles y en una situación de cobro de cuotas de administración donde debió recibir un cheque que luego devolvieron porque provenía de una persona insolvente; que 4 de los 7 miembros estuvieron en contra de esas órdenes porque estaban por fuera de la regulación; que el Balance luego de haber sido analizado para la Asamblea, esos mismos miembros votaron en contra de su aprobación y que eso fue lo que ofendió a la accionante.*

**Juan Carlos Zapata**. Presidente de la Propiedad desde 2016. Dijo:

*Que la función de la actora había sido de administradora de la edificación; presentaba informes al Consejo de Administración donde socializaba el presupuesto; que la edificación contaba con el espacio para la administración, así como la papelería y demás; que la accionante contaba con su propio equipo de trabajo siendo ellos personas que trabajaban con ella tales como la hermana Lucero López Marín (contadora) y María Luisa Naranjo Mesa (abogada externa); que la demandante ejecutaba un plan de trabajo y rendía informes, presentando cuentas de cobro para el pago de sus honorarios comprendiendo estos los de ella y los de su hermana Lucero (contadora). Dijo conocer que para la época aquella también administraba el **Portal del Café** y el edificio **Murano**. Afirma que la demandante no permanecía allí, sino que encargaba a Lucero para atender a copropietarios; que en la oficina también permanecía el hijo de la administradora lo cual no gustaba mucho porque ellos se turnaban existiendo dificultades para ubicar a la Accionante.*

**Fernando Mejía Herrera**. Propietario de varias oficinas desde el 2006 y exconsejero de Administración en 2017.

*Relata que la actora no iba a la oficina de manera permanente por cuanto contaba con movilidad reducida; que los miércoles los destinó para la atención de los copropietarios; que por su condición de salud delegaba la atención en el hijo y en la hermana (Lucero) existiendo dificultades para ubicarla; que en ocasiones estaba en la mañana, otras en la tarde, pero también podía estar allí en el día para que la buscaran los propietarios. Asegura que aquella manejaba la oficina como un centro de negocios pues conocía que ella administraba otras propiedades horizontales junto con la hermana que era contadora. Que sus labores fueron las inherente a las de administradora negando que aquella cumpliera horarios asignados por el Consejo de Administración o que estuviera allí todo el tiempo; se reunían para la rendición de informes de los actos y contratos que ella tenía por Ley; asegura que era autónoma en el manejo de la administración contando con la hermana quien le manejaba el presupuesto y la contabilidad; la misma accionante se autorizaba el pago de sus honorarios, presentando cuentas de cobro a su nombre y en el de la hermana y que en otros momentos el cobro lo hizo como sociedad. Relata que la contratación era de acuerdo con el monto de la inversión de allí que el consejo de administración autorizaba unos contratos y los pequeños la administradora; que en el caso de la pintura del edificio como fue de alto costo lo hizo el consejo de administración.*

**Consuelo Murrillo Solarte.** Propietaria de una oficina y desde 2016 es parte del Consejo de Administración.

*Relata que la actora fue administradora por muchos años hasta julio de 2017; afirma que la función era autónoma – sin explicar porque –; niega que el consejo hubiese impuesto órdenes diferentes a las propias de la administración; se hacían reuniones mensuales para asuntos diversos, miraban el presupuesto, rendía informes mensuales de su gestión; que la actora era quien contrataba a sus empleados o a su equipo de trabajo; en su labor era ayudada por el hijo que iba, una hermana (Lucero) que llevaba la contabilidad y una abogada de apellido Naranjo; niega el cumplimiento de horarios asegurando que los manejaba a su consideración; los honorarios pagados eran aproximadamente de 1.800.000 y comprendía los de ella y los de la hermana (Lucero) porque era quien le llevaba la contabilidad pero los valores se le pagaban a la actora. Afirma que se había enterado que la accionante también había administrado otros edificios como **Altamira, Portal del Café y Murano** lo cual era no era extraño en ese gremio; que los contratos eran de la administradora, pero la fachada si había sido contratada con el consejo de administración.*

Durante el interrogatorio de **Frimet López Marín**, ésta indicó:

*Que suscribió contratos de prestación de servicios con la demandada; aceptó que **López Marín Sociedad Ltda** la conformó ella cuando inició en el edificio cuyo objeto era la administración de edificios. Al preguntársele porque obraban cuentas de cobro a nombre de dicha sociedad, primero guardó silencio y luego indicó no recordar el porqué de ello; mencionó que el revisor fiscal en su informe había relacionado quienes cumplían horario de trabajo sin saber explicar porque no estaba incluida ella; admite que administró otras propiedades horizontales, entre ellas el **portal del café, Altamira y Murano**; refiere que ella misma se pagaba los honorarios conforme a las cuentas de cobro que pasaba; que su hermana Lucero López Marín era la contadora y con ella se encargaba de la contabilidad de la propiedad horizontal; acepta que un hijo de ella quien era ingeniero de sistemas iba a ayudarle monitoreando cámaras de seguridad y la acompañaba por sus condiciones de salud y explica que tenía dificultades de movilidad por una neuropatía y que por eso se quedaba allí en la oficina con ella; refiere que las funciones contratadas con ella eran según los reglamentos y de acuerdo a la Ley; que el consejo de administración le daba pautas a seguir las cuales comunicaba a la Junta quien finalmente daba las ordenes; que los actos y contratos eran firmados por ella y para la ordenación de gastos a ella le presentaban tres cotizaciones, si la cuantía era superior debía contar con la autorización del Consejo de Administración. Sobre el horario, refirió que eran de oficina y al ser preguntada quien los supervisaba indicó: “No. Me imagino que la Junta a través de sus integrantes”. Al preguntársele en qué momento atendía las otras propiedades indicó que en horas del almuerzo o en la noche, además que su hermana Lucero le brindaba apoyo en ello.*

Pues bien, en el *sub lite*, la parte recurrente planteó la existencia de una constante subordinación de la accionantes respecto del Consejo de Administración, la que sostuvo, según sus dichos, en **(i) la imposición de horarios de atención y disponibilidad, (ii) la necesaria sujeción de la actora para ejecutar contratos al exigírsele cotizaciones para ser**

***aprobadas por el Consejo de Administración y (iii) los controles que sobre sus actividades ejercían los órganos de administración.***

En cuanto a lo primero, si bien se aseguró el cumplimiento de horarios por la parte recurrente, al respecto debe decirse que ninguna duda existe que la accionante hacía presencia en las oficinas destinadas por la demandada para el ejercicio de su actividad de administración. Sin embargo, los testimonios de Aldemar Nieto Rincón, Julio César Rendón Contreras, Jorge Eugenio Santa Gil y María Luisa Naranjo Mesa en contraste con el interrogatorio a la accionante, se establecen varias contradicciones entre sí. Ello se afirma porque mientras que el Sr. Nieto Rincón afirmaba la ejecución de labores en horarios de lunes a domingos y festivos, así como en horarios diurnos y nocturnos, el Sr. Rendón Contreras denotó – sin mencionar días – que eran desde las 7am hasta las 6pm, pudiendo la administradora ir más tarde o incluso contar con la facilidad de ausentarse. Por su parte Santa Gil si bien dijo ver a la administradora en la oficina cuando ocasionalmente iba – *lo cual no es extraño* – también fue claro en indicar que no podía dar cuenta de los horarios porque no estaba pendiente de ella. Por su parte, la Sra. Naranjo Mesa afirmó que aquella cumplía horarios de oficina, pero aclaró que lo era porque así lo demandada su actividad y que no era impuesta, además que la veía en horas de almuerzo cuando la misma demandante si bien aseguró que iba en horas de oficina, también dijo que los medios días y las noches eran los horarios que usaba para realizar las labores de administración de otras propiedades. Aunado a todo ello, los demás deponentes e incluso el informe emitido por el revisor fiscal a su retiro dio cuenta de las personas que cumplían horarios sin haber mencionado a la accionante, en tanto que los demás testigos refirieron que aquella no tenía un horario expreso o cotidiano, además de que en ocasiones iba los miércoles, dado a la movilidad reducida que tenía y que le impedía fácilmente hacer presencia, tanto así que en ocasiones la suplía el hijo o la hermana que era su contadora.

Obsérvese que la accionante en su intervención aceptó que era ayudada en su labor por su hermana Lucero a quien contrató para la labor contable, pues ello estaba bajo su responsabilidad; de igual manera contaba con la ayuda de un hijo (ing. De sistemas) quien hacía presencia en la misma oficina por sus dificultades de salud, aspecto que, como se pudo notar, trajo a colación uno de los deponentes de la contraparte (Fernando Mejía Herrera), circunstancia que incluso, se corrobora con la pensión de invalidez que para entonces ya disfrutaba la aquí accionante.

En cuanto a la necesaria sujeción de la actora para ejecutar contratos al exigírsele cotizaciones para ser aprobadas por el Consejo de Administración, nótese que tal aspecto se encontraba dispuesto en los estatutos de la propiedad – *los cuales fueron presentados por la aquí accionante* – y corresponde a un aspecto que se corrobora con los testimonios y el mismo interrogatorio a la accionante, en el sentido a que la contratación u ordenación del gasto, según su cuantía, estaba a cargo de la demandante (hasta 2 SMLV) y de allí en adelante del Consejo de Administración sin que ello de manera alguna implique una subordinación propia de una relación laboral sino que es propia de la facultades de ordenación del gastos en una y otra instancia administrativa.

En cuanto al tercer aspecto, esto es, los controles que sobre sus actividades ejercían los órganos de administración, de las diferentes disertaciones y de las documentales se pudo establecer que ellos se enmarcaron en la gestión propia de administración y acorde a las funciones otorgadas por la ley y los estatutos de la propiedad.

Es más, si se cotejan las actividades realizadas por la demandante (ejecución del presupuesto, conservación de bienes, representación de la persona jurídica, recaudo de cuotas de administración, responder por la contabilidad, entre otros la descrita en el hecho segundo de la demanda) en paralelo con el catálogo de responsabilidades a cargo de los administradores de propiedad horizontal establecido en la Ley y en los estatutos de la propiedad horizontal, es claro que esas actividades a cargo de la accionante no resultan disimiles de las legales, obsérvese que corresponde a lo establecido con el texto legal sin que en alguna de ellas se observe el elemento de la subordinación por parte de los órganos de administración, más allá del control propio que debe tener la propiedad horizontal respecto de quien la administra, en tanto que la ordenación o facultades en el gasto realizado a través de la contratación, ellos se encontraron delineadas de acuerdo con las cuantías dispuestas en los Estatutos.

De otro lado, las actas de reunión arrimadas muestran que la actora ejercía actividades propias de administración; en las disertaciones dadas al interior del Consejo de Administración y en la Asamblea General tampoco se observan aspectos que insinúen la subordinación porque dichos órganos, se limitaron a coordinar las gestiones requeridas por la propiedad horizontal y las objeciones que le fueron puestas de presente por algunos miembros del Consejo de Administración y/o Asamblea General tampoco fueron distintos a asuntos propios de su cargo. La exigencia de presentar informes para ser sometidos a aprobación, de contar con el listado de propietarios o de requerir el inicio de acciones para recuperación de cartera no denotan órdenes propias de una relación laboral o ajenas a las actividades de administración y, a pesar que se evidenciaron algunas inconformidades en asuntos puntuales sometidos al derecho al voto de los propietarios, ello no significaba algún tipo de sanción disciplinaria o de llamado de atención, en tanto que las disertaciones se dieron en el marco de las facultades de coordinación, vigilancia e incluso, propios de los procesos de deliberación o aprobación respecto del Consejo de Administración o de la Asamblea de propietarios. De otro lado, la demandante tampoco observó la ejecución de labores distintas a las legalmente establecidas a los administradores.

En suma, de los medios de prueba se deriva el ejercicio de la labor de administración en los términos que regula la prestación de servicios independientes de administración; y contrario a lo alegado en la alzada, no se observa la imposición de órdenes o instrucciones típicamente laborales en cuanto a la manera, cantidad y oportunidad en la que la actora debía ejecutar el trabajo, o que se observara el ejercicio de la facultad disciplinaria o sancionatoria. Por tanto, la presentación de informes periódicos y la necesidad de obtener autorizaciones para algunas contrataciones o actuaciones específicas de manera alguna son signos de esa subordinación jurídica propia de una relación de trabajo, sino que se probó que corresponde a una propia de la labor de coordinación necesaria para cumplir con la administración, mantenimiento y conservación del Edificio administrado, que no desconoce la autonomía del contratista.

Es más, el hecho de que la actora en su condición de administradora contara con una oficina en la edificación tampoco contribuye a las aspiraciones de la recurrente, pues es común que el administrador de una propiedad horizontal requiera un lugar para atender no solo las necesidades de los propietarios y demás, sino también para el almacenamiento y custodia de la documentación que maneja (libros contables, contratos, actas, certificados, entre otros).

De manera pues que los actos de coordinación y vigilancia, o la permanencia de la accionante en la propiedad administrada no restan la fuerza persuasiva de los medios probatorios y las conclusiones antes anotadas, se

insiste, las funciones del cargo, aunque implicaran disponibilidad para atender asuntos del bien administrado de manera alguna significan subordinación sobre el administrador como para en este caso, sustentar la existencia del contrato de trabajo.

Al margen de lo anterior, es de mencionar que la Corte Constitucional frente a la vinculación del administrador ha dicho que en esencia no es de naturaleza laboral. En efecto, la sentencia C-384 de 2008, precisa que la vinculación del administrador, como representante legal de la sociedad comercial, asimilable al caso de la propiedad horizontal por tratarse de una persona jurídica, no es de carácter laboral, dado que ella se basa en la confianza de los órganos administrativos para delegar sus funciones y en la consecuente capacidad de removerlos de sus cargos cuando tal condición se desmejore o desaparezca y advierte que *“aunque la gestión que desarrollan los administradores se encuentra sometida a controles como la revisoría fiscal y el ejercicio del derecho de inspección, no cabe duda que la designación de estas personas está fundada en la confianza depositada no solamente en razón a las calidades profesionales y gerenciales del elegido, que aseguren un desempeño eficiente, sino que reposa de manera prevalente, en las condiciones éticas del mismo, que garanticen la lealtad en el manejo de los intereses de los asociados. (...)”*

Cabe agregar que lo precedentemente dicho tampoco se opone a que la relación entre el administrador y la persona jurídica de la propiedad horizontal, se pueda desenvolver en el marco de un contrato de trabajo, cual es lo que pretende el promotor del litigio; sin embargo, para que ello ocurra es menester que confluyan los elementos estructurantes del contrato de trabajo, aspecto que en este asunto no se presentó, pues la subordinación que se quiso hacer ver, en realidad constituía actos típicos de coordinación y no de dependencia, en el marco diseñado por la ley que reglamenta la propiedad horizontal.

Bajo el anterior panorama, es claro que la labor realizada por la actora además de estar enmarcada en el cumplimiento de todas las actividades desarrolladas por un administrador de propiedad horizontal, lo cierto es que ellas no son el resultado de las órdenes e instrucciones dadas por los órganos de administración o por los copropietarios, presupuesto éste de todo contrato de trabajo, conforme lo señala el artículo 23 del Código Laboral. Contrario a ello, las directrices fueron trazadas por el legislador, siendo ello una razón por la que en otras ocasiones esta Sala ha planteado que el cargo de administrador de la propiedad horizontal se cumple con plena autonomía, tanto así que como se estableció, a cargo de la demandante dependían otros colaboradores, siendo siempre el rol cumplido en la ejecución de labores y directrices enmarcadas en la ley como en los estatutos., actividades que fueron autónomas e independientes porque los organismos de dirección no incidieron en la elección o contratación de los colaboradores de la administradora, tampoco establecían directrices o instrucciones obligatorias hacia ella y, de otro lado, los cobros de honorarios que hizo la accionante en la mayor parte de los casos, comprendió los que remuneraban la labor de su pariente como ayudante en la labor contable y, en otros, los cobros los hizo a nombre de una sociedad que conformó con aquella, sin dejar de lado, que se tuvo autonomía no solo para acompañarse de la colaboración y apoyo de otras personas designadas por ella misma con el fin de facilitar el desarrollo de sus labores, aunado a la posibilidad que tuvo de ocuparse sin inconveniente alguno, en actividades relacionadas con la administración de otras propiedades, según se pudo establecer en el conjunto probatorio.

Suficiente lo anterior, para concluir que la actora ejecutó sus funciones como administradora y representante legal de la demandada, en el marco de lo establecido por la Ley 675 de 2001, sin el cumplimiento de un horario

de trabajo establecido para ello, y sin poder subordinante, pues ejecutó sus funciones con plena autonomía y libertad razón por la cual, se confirmará la sentencia de primera instancia y por ende se impondrá el pago de las costas en esta instancia al demandante.

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

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** en su integridad la sentencia proferida por el juzgado cuarto laboral del circuito del 25 de febrero de 2021.

**SEGUNDO: COSTAS** en esta instancia a cargo de la parte actora a favor de la demandada.

Los Magistrados,

**GERMÁN DARÍO GÓEZ VINASCO**

**OLGA LUCIA HOYOS SEPÚLVEDA**

**JULIO CÉSAR SALAZAR MUÑOZ**  
**(Ausencia Justificada)**

Firmado Por:

German Dario Goez Vinasco  
Magistrado  
Sala 003 Laboral  
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

Olga Lucia Hoyos Sepulveda  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 4 Laboral  
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **251b9452901ed65b4195dd1c8b6e26592c034193512dd630408c84b1a0ab3103**

Documento generado en 14/12/2022 07:42:14 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>