



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Laboral

OMAR ÁNGEL MEJÍA AMADOR

Magistrado ponente

SL2345-2020

Radicación n.º 49202

Acta 22

Bogotá, D. C., veinticuatro (24) de junio de dos mil veinte (2020).

Decide la Sala el recurso de casación interpuesto por las personas demandadas que enseguida se relacionan (no todos los accionados recurrieron), contra la sentencia proferida por la Sala Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, el 28 de junio de 2010, corregida y adicionada mediante providencia de 13 de agosto de 2010, en el proceso que instauró en su contra por el señor **LUIS ALFONSO VÉLEZ ÁLVAREZ**. Los recurrentes son:

1	MIGUEL JOSÉ VANEGAS LARA
2	OLGA DÁVILA DE VANEGAS
3	LUCÍA POSADA ESCOBAR
4	MARÍA NORA MALDONADO M
5	MARTHA INÉS OBREGÓN NAUDÍN
6	NINFA ESTHER PINO LEZCANO
7	LUZ AMPARO RESTREPO DE PINEDA

8	GABRIELA ELEJALDE RESTREPO
9	MARÍA BEATRIZ ELEJALDE RESTREPO
10	HERNÁN LUIS URIBE RESTREPO
11	LUZ INÉS VILLA DE URIBE
12	BEATRIZ COCK POSADA
13	MARTA LUCÍA COCK POSADA
14	ANA MARÍA NOREÑA QUINTERO
15	SILVIO ECHEVERRI URIBE
16	JESUS HAMILTON MARÍN ÁLVAREZ
17	RESFA MARÍN ÁLVAREZ
18	LUIS GUILLERMO JARAMILLO
19	MARÍA MARITZA JIMÉNEZ GÓMEZ
20	MARY ZOE MORALES RESTREPO
21	JUAN ALBERTO COCK ALVEAR

I. ANTECEDENTES

La parte actora llamó a juicio a las personas abajo relacionadas, todos en calidad de propietarios individuales de los garajes que conforman el parqueadero de los edificios 3 y 4 de la PROPIEDAD HORIZONTAL LA MACARENA, salvo el Sr. COCK ALVEAR, quien fue llamado al proceso como administrador, con el fin de que se les condene solidaria, conjunta o separadamente, a pagar todas y cada una de las prestaciones laborales generadas con ocasión del contrato verbal de trabajo que existió entre ellos y el accionante. En concreto, pidió se declare que entre las partes existió un contrato de trabajo que finalizó sin mediar justa causa y sin la correspondiente indemnización y pago de todas y cada una de las prestaciones laborales correspondientes. Consecuencialmente, persiguió el pago de las prestaciones de

todo el tiempo laborado, la indemnización por despido, las moratorias y la pensión sanción.

1	MIGUEL JOSÉ VANEGAS LARA
2	OLGA DÁVILA DE VANEGAS
3	TOMÁS QUEJADA MAQUILÓN
4	ANA CÓRDOBA DE QUEJADA
5	LUCÍA POSADA ESCOBAR
6	MARÍA NORA MALDONADO M
7	MARTHA INÉS OBREGÓN NAUDÍN
8	NINFA ESTHER PINO LEZCANO
8	LUZ AMPARO RESTREPO DE PINEDA
10	GABRIELA ELEJALDE RESTREPO
11	MARÍA BEATRIZ ELEJALDE RESTREPO
12	RAUL HUMBERTO ECHEVERRI
13	LUIS GABRIEL RIVERA GALINDO
14	HERNÁN LUIS URIBE RESTREPO
15	LUZ INÉS VILLA DE URIBE
16	LÍA ESTHER GÓMEZ DE YEPES
17	MARÍA ISABEL ZULUAGA DE SALAZAR
18	BEATRIZ COCK POSADA
19	MARTHA LUCÍA COCK POSADA
20	ANA MARÍA NOREÑA QUINTERO
21	SILVIO ECHEVERRI URIBE
22	JESÚS HAMILTON MARÍN ÁLVAREZ
23	RESFA MARÍN ÁLVAREZ
24	GUILLERMO GONZÁLEZ ÁNGEL
25	ANA GLORIA JARAMILO VALLEJO
26	JUAN PABLO GONZÁLEZ JARAMILLO
27	CLAUDIA PATRICIA TOBÓN GÓMEZ
28	LUIS GUILLERMO JARAMILLO
29	MARÍA MARITZA JIMÉNEZ GÓMEZ
30	MARY ZOE MORALES RESTREPO

31	ÁNGELA MARÍA YEPES RODRÍGUEZ
32	ERNESTO VILLAREAL OSORIO
33	JUAN ALBERTO COCK ALVEAR

El actor fundamentó sus peticiones, básicamente, en que estuvo al servicio de los demandados desde el 27 de septiembre de 1986 hasta el 24 de mayo de 2003, en el cargo de vigilante en el parqueadero de los edificios 3 y 4 ubicados en la carrera 65 No. 42-49/67, devengó el salario mínimo y que el despido se produjo sin mediar justa causa. Agregó que la jornada fue nocturna de 7:00 pm a 6:00 am, durante todo el tiempo que prestó el servicio, es decir por espacio de 16 años, 7 meses y 24 días, y que nunca le pagaron el subsidio de transporte ni las prestaciones sociales, ni lo afiliaron a la seguridad social.

Al dar respuesta a la demanda, los distintos accionados se opusieron a la prosperidad de las pretensiones, negando rotundamente la existencia del contrato de trabajo. Varios de ellos, fls. 140 a 184, aceptaron que, una vez que se dañó la puerta de los parqueaderos, ellos convinieron con el actor en que él durmiera allí, y, cuando la puerta se arregló, acordaron que él dormiría en dicho lugar y, en contraprestación, él facilitaría la apertura de la puerta de los parqueaderos a quienes lo requirieran durante la noche, pero que nunca hubo un contrato de trabajo. Manifestaron que, en el día, el demandante se ausentaba a realizar otras labores personales, que, inclusive, en algún tiempo tuvo un negocio de legumbres. Que él no tenía horario y algunos de los propietarios le brindaron una bonificación económica en

agradecimiento por la apertura de la puerta para el ingreso de los vehículos. Aclararon que nunca hubo despido, sino que el actor dejó de ir cuando, en el lugar, pusieron el portón eléctrico y ya no iba a recibir ningún beneficio. En su defensa, propusieron las excepciones de inexistencia del contrato de trabajo, cobro de lo no debido, prescripción y demanda temeraria.

II. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Segundo Laboral del Circuito de Descongestión de Medellín, al que correspondió decidir la primera instancia, mediante fallo de 8 de mayo de 2009, absolvió a los demandados de todas las pretensiones y declaró probadas las excepciones de inexistencia del contrato, inexistencia de la relación laboral y cobro de lo no debido. Apeló el demandante.

III. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Sala Segunda Laboral de Descongestión del Distrito Judicial de Medellín, mediante fallo de 28 de junio de 2010, en el ordinal primero, revocó la sentencia de primera instancia y condenó solidariamente a los accionados a reconocer al actor los siguientes conceptos:

1. Auxilio de cesantía: \$10.597.950,00
2. Intereses a la cesantía: \$2.680.086,00
3. Multa por no pago oportuno: intereses: \$2.680.086,00
4. Primas de servicio: \$1.392.326,00

5. Vacaciones compensadas: \$607.283,00
6. Pensión sanción de jubilación a partir que acredite los 55 de edad, en proporción no inferior al mínimo legal.
7. Indemnización por despido: \$14.212.855.

En el ordinal segundo, declaró probada la excepción de prescripción respecto a los derechos causados con antelación al 25 de febrero de 2001, conforme a lo expuesto en la parte considerativa y, en el tercero, absolvió, de todo lo demás.

En lo que interesa al recurso extraordinario, el tribunal consideró, como fundamento de su decisión, que *«los problemas jurídico probatorios a resolver se centran en determinar si se acreditó al interior del proceso los elementos esenciales del contrato de trabajo que se afirma vinculó al demandante con los demandados, que (sic) papel jugó el señor Juan Alberto Cock Alvear, y cuál la (sic) responsabilidad de éste y los demás copropietarios del conjunto residencial La Macarena, frente a las prestaciones que de aquél se pudieron derivar»*.

Lo primero que advirtió el tribunal, con fundamento en la demanda y la respuesta a la misma, es que no existe prueba de que la propiedad horizontal La Macarena acatara las disposiciones legales (Ley 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y 675 de 2001) y estuviera constituida legalmente como tal, con la obtención de la personería jurídica, para que sea considerada independiente a sus copropietarios para los efectos que interesan a la sentencia. Por esta razón, el juez colegiado consideró legítima, por la parte pasiva, la

vinculación de los accionados a la presente acción, pues aclaró que dicha circunstancia no relevaba a cada uno de ellos a contribuir solidariamente al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, tal como lo dispone el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, en tratándose de propiedades horizontales, y lo ratificaban los artículos 78 y 79 de la misma cuando se trata de una unidad o comunidad inmobiliaria cerrada; ya que, en los términos del artículo 86 de la citada ley, aún en el evento de no haberse acogido o procedido de conformidad con lo que se ordenara en las disposiciones legales atrás referenciadas entre paréntesis, el legislador dispuso en forma supletoria su plena aplicación para aquellas.

Para corroborar su dicho, el juez de la alzada transcribió las normas anunciadas y procedió a estudiar los elementos de prueba allegados al proceso, con el fin de establecer si el accionante cumplió con la carga de comprobar que la prestación personal del servicio a los accionados estuvo regida por un contrato de trabajo. Para este propósito, con fundamento en el artículo 24 del CST, aseveró que al trabajador le basta demostrar la prestación personal del servicio para que se presuma la existencia del contrato de trabajo. Precisó que esta presunción, por tener carácter legal o *iuris tantum*, puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario, esto es, le trasladó a la parte opositora acreditar que la relación laboral era independiente o autónoma, si pretendía exonerarse de las obligaciones derivadas de aquél.

El tribunal advirtió que esta presunción no definía necesariamente la contienda con la imposición del derecho invocado, sino que relevaba al trabajador de toda actividad probatoria en torno al elemento de la subordinación, la cual, reiteró, se traslada al demandado. Seguidamente, refirió a los términos del artículo 23 del CST, donde, anotó, se exige la concurrencia de tres elementos esenciales para la estructuración del contrato de trabajo: a) la actividad personal del trabajador, esto es, realizada por sí mismo, b) la continuada dependencia o subordinación del trabajador con respecto al empleador, y c) un salario como retribución del servicio. Estimó que el segundo de los elementos enunciados era el que determinaba la diferencia entre el contrato de trabajo y otras formas de contratación jurídica; que, en estas, por darse una relación igualitaria o no subordinada entre los sujetos de la relación contractual, no se causan prestaciones sociales, como sí se daban en aquél.

Luego de hacer una amplia disertación de los elementos de la subordinación, el *ad quem* observó las contestaciones a la demanda de unos y otros codemandados. Así, encontró que estos se limitaron a negar la existencia del contrato de trabajo, afirmando que el actor nunca prestó servicios para ellos y que mucho menos lo hizo como vigilante de los parqueaderos de la edificación, ya que no existió una relación subordinante, sino que, con éste, se convino su permanencia para que pernoctara en dicho lugar, y, como contraprestación, éste facilitaba la apertura de la puerta a las personas que requerían ingresar o salir con sus vehículos

durante la noche, sin que recibiera por ello una remuneración como salario; pero, el *ad quem* no encontró elemento probatorio alguno fuera de esta afirmación, para corroborar sus dichos.

Por el contrario, de la valoración de la prueba testimonial arrimada por el accionante, así como de la documental y de los interrogatorios de parte absueltos por los accionados, el juez colegiado dedujo que el accionante laboró para *«la propiedad Horizontal la Macarena como vigilante y portero del parqueadero del 27 de septiembre de 1986 al 24 de abril del 2003»*.

Según el tribunal, los declarantes Luis Eduardo Álvarez y Nevardo de Jesús Mesa Álvarez, a folios 237 a 239, así lo refirieron, indicando el primero que él fue quien lo recomendó. Esa vinculación, señaló el juzgador, se dio a través del señor Alberto Cock Alvear, quien cumplía o hacía las veces de administrador en dicho lugar, no obstante que, conforme lo refieren los accionados, éste no tenía aquella condición legalizada, por cuanto, como lo advirtió atrás, la propiedad horizontal o unidad cerrada no se había avenido al cumplimiento de la normatividad legal respectiva, pero el tribunal determinó que la ejercía como un simple voluntario o coordinador.

Así mismo, verificó que la actividad del demandante se cumplía en una jornada nocturna, según lo describe el documento que obra a folio 14, de lunes a viernes de 7 pm a 6 am, y los sábados, domingos y festivos de 9 pm a 6 am, y

que era remunerada, según daban cuenta los documentos de folios 10 a 14, mediante una cuota fija que era asignada a cada propietario y arrendatario para cada anualidad, la cual era incrementada anualmente en igual proporción al aumento del salario mínimo, correspondiendo (a título de ejemplo) \$6.600.00 mensuales, para 1996, y \$8.000.00, para 1998. Estableció que los documentos en mención, conforme a lo confesado por el señor Juan Alberto Cock al absolver interrogatorio, entre otros codemandados, eran dados a conocer por él a los diferentes usuarios mediante la fijación en cartelera, en cumplimiento de su administración ah-doc.

Encontró que, a folios 247, la codemandada Luz Inés Villa de Uribe hizo referencia a la prestación del servicio personal y directo en la celaduría y portería, al indicar que el demandante dormía en el parqueadero y les colaboraba con la apertura de la puerta, pues éste manejaba las llaves, la cadena y el candado de la puerta de acceso al parqueadero en la noche. Que, por esta labor, cada persona le daba un aporte, en criterio de la declarante, opcional o voluntario, y que, al término de la relación, se le entregó la suma de \$2.100.000,00 que se registra en el documento de folios 240.

De igual manera, encontró las declaraciones de los codemandados Luz Amparo Restrepo Ángel a folios 241, Hernán Uribe Restrepo a folios 249 a 250, Juan Alberto Cok Alvear a folios 250 a 254, Resfa Marina Álvarez a folios 257 a 258, Luis Guillermo Jaramillo Vásquez a folios 260, Mary Zoe Morales Restrepo a folios 262, María Nora Maldonado a folios 263, y estableció que, si bien ellos trataron de negar

que se rigió por un contrato de trabajo y afirmaron que aquél sólo era un viviente en el garaje, reconocieron que éste se encargaba, en las horas de la noche, de la portería del garaje, de abrir y cerrar la puerta, tarea por la cual se le pagaba o remuneraba, lo cual se suscitó por un espacio cercano a los 17 años.

Tras el anterior examen probatorio, el *ad quem* determinó que se probó la prestación del servicio personal, de la cual surge la aplicación de la presunción de que se ejecutó en desarrollo de un contrato de trabajo; que no se desvirtuó en el proceso dicha presunción; que, por el contrario, se acreditó que el demandante cumplió la labor encomendada por quien se abrogó la condición de administrador y que, silenciosamente, fue aceptada por los demás accionados, mientras aquella relación laboral tuvo vigencia; que dicha labor se realizó dentro de la jornada que le fuera señalada, según documental de f.º 14, con un salario superior al mínimo legal, y, en cuanto a los extremos de duración, verificó que estos se dieron del 27 de septiembre de 1986 al 24 de mayo de 2003.

Con base en las anteriores consideraciones, el tribunal decidió revocar la decisión adoptada por el *a quo*, para, en su lugar, condenar a los codemandados en forma solidaria a reconocer y pagar las prestaciones sociales que no fueron afectadas por la prescripción. Declaró esta excepción respecto de los derechos causados con antelación al 25 de febrero de 2001, debido a que la demanda fue presentada el mismo día y mes de 2004, con excepción del auxilio de

cesantía, por cuanto, al haberse vinculado en 1986, debía asumirse que aquellas tienen el régimen retroactivo ante la inexistencia de prueba de acogimiento a la Ley 50 de 1990.

Seguidamente, el *ad quem* advirtió que no condenaría el reconocimiento y pago de horas extras nocturnas, recargo por festivos y dominicales, por cuanto, si bien se determina cual fue la jornada laboral por éste cumplida, lo cierto es que partiendo del salario mínimo legal como factor de liquidación, se tiene que las cuotas que pagaban los copropietarios y arrendatarios al actor, en proporción al número de accionados, hace inferir que aquella remuneración representaba una suma ligeramente superior al salario mínimo, que bien se podía considerar que compensaba en parte el recargo nocturno y el tiempo suplementario.

Frente los feriados y dominicales, conforme a la comunicación de 7 de noviembre de 1996 obrante a f.º 15, observó que aquel dejó de laborar en dominicales y festivos a partir del 10 de noviembre, lo cual hacía imposible determinar en realidad cuál es la diferencia que estos podían adeudar al accionante por estos conceptos. De igual manera, negó el pago del auxilio de transporte, por falta de prueba de los presupuestos previstos en la Ley 11 de 1984 para tener derecho al mencionado subsidio.

Para efectos de liquidar las prestaciones, el juez colegiado determinó el salario base para el 2003, en la suma de \$635.136. Las cesantías las calculó por 6.007 días laborados, arrojando la suma de \$10.597.950 por este

concepto. Los intereses a las cesantías causadas a 31 de diciembre de 2001, 2002, y al 24 de mayo de 2003, resultaron en \$2.680.086, suma frente a la cual reconoció un valor igual por concepto de sanción por no pago oportuno. Para el 2002, fijó el salario base en \$591.136; y para el 2001, \$547.136; así, por prima de servicios de los años 2003, 2002 y 2001, condenó a pagar \$1.392.326. Y por vacaciones compensadas no afectadas por prescripción, liquidadas con el mínimo legal, reconoció \$607.283. Por indemnización por despido, ordenó la cancelación de \$14.212.855. Respecto de la indemnización moratoria, absolvió al encontrar desvirtuada la mala fe en el proceder de los copropietarios. Finalmente, con fundamento en el artículo 133 de la Ley 100 de 1993, condenó a la pensión sanción a partir de que el extrabajador llegue a la edad de 55 años por haber sido despedido sin justa causa, luego de haber laborado más de 15 años de servicio.

Por otra parte, declaró la prescripción respecto de los derechos causados con antelación al 25 de febrero de 2001. Como en la parte resolutive de la sentencia fue omitida la condena por la indemnización por despido, mediante decisión de 13 de agosto de 2010, el tribunal hizo la corrección del citado error agregando la orden de pago por dicho concepto.

IV. RECURSO DE CASACIÓN

Interpuesto por 21 personas integrantes de la parte demandada, concedido por el tribunal y admitido por la

Corte, se procede a resolver.

V. ALCANCE DE LA IMPUGNACIÓN

La censura pretende que la Corte case totalmente el fallo de segunda instancia, en cuanto revocó la sentencia de primera que absolvió a los recurrentes de las pretensiones elevadas en su contra, para que, en sede de instancia, esta Sala confirme la sentencia absolutoria del *a quo*. Con este propósito, presentó un solo cargo sin que fuera replicado.

VI. CARGO ÚNICO

El impugnante acusa la sentencia, por la vía indirecta, de ser violatoria de la ley sustancial,

[...] por aplicación indebida de los artículos 1º, 3º, 5º, 9º, 10º, 13, 14, 22, 23, 24, 25, 32, 55, 61, 64, 65, 127, 133, 145, 149, 186, 189, 192, 193, 249, 253, 306 del Código Sustantivo del Trabajo; del artículo 1º de la Ley 52 de 1975; del artículo 6º de la Ley 50 de 1990 en concordancia con el artículo 28 de la Ley 789 de 2002; del artículo 133 de la Ley 100 de 1993 que subrogó el artículo 37 de la Ley 50 de 1990, el cual a su vez subrogó el artículo 267 del Código Sustantivo del Trabajo modificado por el artículo 8º de la Ley 171 de 1961; del artículo 6º del Decreto 2351 de 1965; en armonía con las disposiciones de las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y 675 de 2001 artículos 29, 78, 79 y 86; con las disposiciones procedimentales contenidas en el artículo 82 del Código de Procedimiento Civil modificado por el Decreto 2282 de 1989 art. 1º numeral 34, el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil Modificado por el Decreto 2282 de 1989 art. 1º numeral 135, los artículos 177, 194, 232, 279 del Código de Procedimiento Civil; 25, 31, 60, 61 y 145 del Código Procesal del Trabajo, normas procedimentales cuya infracción conlleva violación de medio; y en concordancia con el artículo 8º de la ley (sic) 153 de 1887 y el artículo 29 de la Constitución Política.

Según el recurrente, los supuestos errores de hecho en que incurrió el tribunal fueron:

1. Dar por demostrado, sin estarlo, que el actor laboró como vigilante y portero al servicio de los codemandados.
2. Dar por demostrado, sin estarlo, que el actor laboró para la propiedad horizontal denominada La Macarena.
3. Dar por demostrado, sin estarlo, que el actor laboró según lo atrás anotado, entre el 27 de septiembre de 1986 y el 24 de abril de 2003.
4. Dar por demostrado, sin estarlo, que el actor cumplía una jornada de trabajo de lunes a viernes de 7 p.m. a 6 a.m. y los sábados, domingos y festivos de 9 p.m. a 6 a.m.
5. Dar por demostrado, si estarlo, que el actor recibía una contraprestación a título de salario.
6. Dar por demostrado, sin estarlo, que el señor Juan Alberto Cock ejerció funciones de representación de los codemandados.
7. No dar por demostrado, estándolo, que el actor simplemente residía en el sitio donde dice haber laborado.
8. No dar por demostrado, estándolo, que el actor no recibía órdenes ni instrucciones, ni prestaba servicio remunerado alguno para los demandados.
9. No dar por demostrado, estándolo, que el actor no cumplía horario de trabajo alguno.
10. No dar por demostrado, estándolo, que algunos de los codemandados daban algunas sumas de dinero por

mera liberalidad al actor.

Pruebas erróneamente apreciadas, según la censura:

El impugnante señaló la apreciación errónea de las siguientes pruebas calificadas:

1. Interrogatorio de parte que se practicó al demandante (folios 228 a 231).
2. Interrogatorios de parte que se practicaron a los siguientes codemandados:
 - a. LUZ AMPARO RESTREPO ÁNGEL (folios 235 a 236),
 - b. MARTHA INÉS OBREGÓN (folios 237 a 238),
 - c. MARTHA LUCÍA COCK POSADA (folios 238 a 239),
 - d. OLGA DÁVILA DE VANEGAS (folios 240 a 241),
 - e. LUZ INÉS VILLA DE URIBE (folios 241 a 242),
 - f. HERNÁN LUIS URIBE RESTREPO (folios 243 a 244),
 - g. JUAN ALBERTO COCK ALVEAR (folios 244 a 248),
 - h. ANA MARÍA NORÑA QUINTERO (folios 248 a 249),
 - i. JESÚS HAMILTON MARÍN ÁLVAREZ (folios 250 a 251),
 - j. RESFA MARÍN ÁLVAREZ (folios 251 a 253),
 - k. LUIS GUILLERMO JARAMILLO VÁSQUEZ (folios 254 a 255),
 - l. MARÍA ZOE MORALES RESTREPO (folios 255 a 256),
 - m. MARÍA NORA MALDONALDO DE MADOLNADO (folios 256 a 257),
 - n. LUCÍA DEL SOCORRO POSADA ESCOBAR (folios 258),
 - o. BEATRIZ EUGENIA COCK POSADA (folios 259 a 260)

3. Documental:

- Escrito de demanda que aparece a folios 3 a 9.
- Escritos de contestación a la demanda que aparecen a folios 152 a 155, 157 a 160, 174 a 181, 218 a 220.
- Documentos de folios 10 a 19.
- Documento de folio 26.
- Documento de folios 234 (que en la sentencia del tribunal se menciona como documento de folios 240, pues el expediente fue reenumerado).

Al dar por demostrados los errores propuestos con el examen de las citadas pruebas calificadas, la censura estima que la Sala puede examinar la prueba testimonial, dada su estrecha relación con aquella, a saber:

4. Testimonial

Declaraciones de LUIS EDUARDO ÁLVAREZ (folios 231 a 232) y NEVARDO DE JESÚS MESA ÁLVAREZ (folios 232 a 233) que, según la sentencia del tribunal, aparecen a folios 237 a 239, pues el expediente fue reenumerado.

Para demostrar el cargo, el impugnante refiere a lo manifestado por el *ad quem*:

[...] al dar respuesta a la demanda unos y otros codemandados, se limitaron a negar la existencia del contrato de trabajo, afirmando que el actor nunca prestó servicios para ellos y mucho menos como vigilante de los parqueaderos de la edificación, ya que no existió una relación subordinante, sino que con éste se

convino su permanencia para pernoctar en dicho lugar, y como contraprestación este facilitaba la apertura de la puerta durante la noche a las personas que requerían ingresar o salir con sus vehículos, sin que recibiera por ello una remuneración como salario; pero fuera de dicha afirmación, ningún elemento de prueba se arrió al proceso para confirmar sus dichos.

Por el contrario, con la prueba testimonial arrióada por el accionante, así como con la documental y de los interrogatorios de parte absueltos por los accionados, observa la Sala, que el señor Luis Alfonso Vélez Álvarez laboró para la propiedad Horizontal La Macarena como vigilante y portero del parqueadero del 27 de septiembre de 1986 al 24 de abril del 2003, pues los declarantes Luis Eduardo Álvarez y Nevarado de Jesús Mesa Álvarez, a folios 237 a 239 así lo refieren, indicando el primero en mención que él fue quien lo recomendó. Vinculación la cual señala se dio a través del señor Alberto Cock Alvear, quien cumplía o hacía las veces de administrador en dicho lugar, no obstante que, conforme lo refieren los accionados, éste no tenía aquella condición legalizada, por cuanto como se advirtió atrás, la propiedad horizontal o unidad cerrada no se había avenido al cumplimiento de la normatividad legal respectiva, pero se determina que la ejercía como un simple voluntario o coordinador.

Enseguida, la censura contradice al *ad quem* diciendo que, en la demanda, nunca se afirmó por parte del actor que hubiera prestado servicios a una copropiedad denominada La Macarena. Para corroborar su dicho, transcribe el hecho primero de la demanda y la pretensión primera, de donde extrae que la demanda está dirigida contra cada uno de los codemandados, con excepción del señor Juan Alberto Cock Alvear, en cuanto propietarios individuales de unos garajes, vale decir, que la acción se dirigió en relación con cada uno de ellos individualmente considerados y no de manera solidaria en cuanto copropietarios de propiedad horizontal alguna.

Consecuencialmente, el recurrente alega que tampoco en los fundamentos jurídicos se invocaron las normas relativas a la propiedad horizontal, de las cuales emanaría

tal solidaridad, ni en las pruebas solicitadas y aportadas con la demanda se incluyeron las escrituras que prueben la existencia de la propiedad horizontal denominada La Macarena.

Refiere que, conforme al artículo 232 del C.P.C., no puede suplirse con prueba de testigos el escrito que la ley exige como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato, y que la propiedad horizontal se demuestra con escrituras públicas. En cuanto a la pretensión contra el señor Juan Alberto Cock Alvear, sostuvo que a este no se le atribuyó la calidad de propietario de garaje, como a los demás, pero tampoco de copropietario ni de administrador de una copropiedad denominada La Macarena.

La censura asevera que, en las contestaciones de la demanda, los accionados se opusieron a las pretensiones expresando que el actor no prestó servicios para ninguno de ellos. Que, en modo alguno, la oposición debatió (y no tenía por qué hacerlo), si el actor se desempeñó o no como trabajador al servicio de la propiedad horizontal denominada La Macarena, pues tal circunstancia es por completo ajena a la causa petendi.

Por lo anterior, el impugnante considera que la sentencia es violatoria del principio de congruencia a que se refiere el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil modificado por el Decreto 2282 de 1989, art. 10 numeral 135, pues se fundamenta en una solidaridad que se derivaría de la pertenencia a una propiedad horizontal, asunto éste

que no fue incluido en los hechos ni en las pretensiones y, por ende, no fue debatido ni probado, lo cual deriva en una violación al debido proceso (art. 29 de la Carta Política). Así las cosas, concluye que la litis no podía resolverse, como lo hizo el *ad quem*, respecto de una supuesta relación laboral al servicio de una propiedad horizontal, sino respecto de la supuesta prestación de servicios personales a cada demandado en particular, pues así fue formulada.

La parte recurrente califica de protuberante este error en que incurrió el tribunal y que, en su criterio, lo llevó a incurrir en otro no menos ostensible, consistente en declarar la existencia de un único e inexistente contrato de trabajo respecto de una propiedad horizontal de cuya existencia no se discutió ni se aportó prueba idónea, cuando lo procedente era resolver tal cual fueron dirigidas las acciones contra cada demandado en particular, pues se trató de una acumulación de las mismas de conformidad con el artículo 82 del Código de Procedimiento Civil Modificado por el Decreto 2282 de 1989 art. 1º numeral 34, establecer la existencia o no de un contrato de trabajo frente a cada accionado.

Seguidamente, el impugnante se remite al interrogatorio de parte absuelto por el demandante, del que extrae que el actor no prestó servicios para ninguno de los demandados. Sustenta esta deducción, en los folios 228 y 229, donde supuestamente el demandante admitió, en respuesta a la pregunta uno, que no conoció a Lía Esther Gómez de Yepes, una de las demandadas; que, a la pregunta dos, manifestó que «*No recibí órdenes de ella porque yo no*

recibía órdenes de ningún propietario»; a la pregunta cuatro, admitió no haber conocido a las codemandadas Ana María Noreña y Claudia Patricia Tobón; a la pregunta once, respondió que «Yo no conocía a todos los propietarios»; a la pregunta trece, cuando se le preguntó cómo ingresaban y salían los usuarios del parqueadero cuando él no estaba, contestó que «Todos los usuarios tenían llaves», contradiciéndose, pues antes, en respuesta a la pregunta diez, dijo que nadie más tenía llaves.

El recurrente menciona que el propio demandante aportó al proceso el documento de folios 26, en el que se lee: *«Pte de 57 años de edad, Desempleado (...); al igual, el que aparece a folios 234 (el cual se menciona en la sentencia del tribunal a folios 380 como documento de folios 240, pues el expediente fue reenumerado), documento que, señala, aparte de que no fue anunciado como prueba en la demanda, ni se corrió traslado de él a la parte accionada para ser controvertido, no tiene firma alguna, por lo que mal podría tenerse como prueba contra ninguno de los demandados.*

Del señor Juan Alberto Cock Alvear, la censura predica que no fue demandado ni en calidad de propietario de garaje ni como administrador de la propiedad horizontal La Macarena, pero el propio tribunal señaló que era un *«simple voluntario o coordinador»* (folios 379 del expediente), por lo cual, sostiene, mal podría deducirse una responsabilidad solidaria en cabeza de los otros codemandados con base en sus actuaciones, como impropriamente lo hizo el *ad quem*, pues, si aquel no tenía facultad legal para actuar como

administrador ni fue convocado como tal, por una parte, y por otra, no se probó de manera idónea la existencia de la propiedad horizontal denominada La Macarena, ni la existencia de la misma fue materia de debate, como tampoco que los presuntos servicios se hubieran prestado a ésta, en modo alguno resultaban aplicables las normas sobre propiedad horizontal que expresamente cita el tribunal (Leyes 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y 675 de 2001), con base en las cuales dedujo la responsabilidad solidaria que les atribuyó en la sentencia.

El censor advierte que tampoco de la prueba testimonial que estima pertinente analizar (dada su estrecha relación con la prueba calificada que ha examinado y dejado en evidencia los errores en su valoración) se desprende la existencia de contrato de trabajo alguno con los demandados. De la declaración del señor Luis Eduardo Álvarez, visible a folios 231 y 232, afirma que este relató que *«el señor Luis Alfonso Vélez laboró para la propiedad horizontal La Macarena»*, asunto que califica de ajeno al debate, pues la demanda, como lo ha venido diciendo, se fundamentó en hechos consistentes en servicios que el actor habría prestado a cada uno de los demandados en particular, más no a la señalada propiedad horizontal, de cuya existencia la parte actora no se ocupó ni aportó prueba idónea. Que el testigo en modo alguno menciona a los codemandados, salvo al señor Juan Alberto Cock, y que en ninguna parte hizo mención de servicios que el actor haya podido prestarles. Por lo demás, la considera una declaración de oídas, pues entre sus afirmaciones a folios 233 aseveró que *«él si me comentó que*

trabajó hasta el 24 de abril de 2003», «Según entiendo él tenía horario de seis de la tarde a seis de la mañana», «según me dijo Luis Alfonso no le daban salario, no sé por qué», «El me comentó que no lo tenían afiliado a la seguridad social» «el señor Luis Alfonso no tuvo vacaciones, lo sé porque yo hablaba mucho con él sobre las labores allá, no sé a qué acuerdo llegarían yo únicamente lo recomendé». Así, colige que no es posible deducir de esta declaración que haya existido contrato de trabajo entre los demandados y el demandante, pues el testigo dice ignorar a qué acuerdo llegarían y lo único que conocía es lo que el actor le refería.

El impugnante considera que hay una situación similar respecto de la declaración del señor Nevardo de Jesús Mesa Álvarez, quien manifestó a folios 232 y 233 que *«Sí tengo conocimiento que Luis Alfonso laboró en la unidad residencial La Macarena», «Le terminaron el contrato no sé por qué, en cierta ocasión estando yo conversando con él entró un señor y Luis Alfonso me dijo que era su jefe de nombre Juan Alberto Cock», «yo no tenía contacto con la unidad residencial», «Luis Alfonso me decía que Juan Alberto era su jefe y el que le daba las órdenes», «Luis Alfonso me decía que él no estaba afiliado a la seguridad social, Luis Alfonso trabajó como diez años sin descansar, pero no sé cómo se desarrolló el contrato de trabajo». Observa que, al igual que el testigo anterior, este se refiere a la propiedad horizontal La Macarena que es un asunto por completo ajeno a la causa petendi; no hace mención alguna de los demandados, con la salvedad de Juan Alberto Cock, de quien solo refiere lo que el actor le había dicho, y nada conocía de manera directa, pues todo lo que*

expresó dijo saberlo a instancias del demandante, ya que admitió que no sabía cómo se desarrolló el contrato de trabajo, razón por la cual tampoco de su dicho era posible concluir que éste existió respecto de ninguno de los demandados.

Para el recurrente, el error ostensible del tribunal se completa cuando asigna al inexistente contrato unos extremos temporales sin asidero probatorio alguno. Si bien los testigos de oídas refieren con memoria admirable unas fechas con precisión de almanaque, no obstante que sobre lo demás nada saben de manera directa, huelga recordar que su versión estuvo referida a la propiedad horizontal La Macarena, circunstancia por completa ajena al debate, y que, en modo alguno, se manifestaron sobre los hechos de la demanda, según la cual el actor *«laboró al servicio de las personas relacionadas anteriormente desempeñándose en el cargo de vigilante»*.

En cuanto a los documentos que aparecen en el expediente a folios 10 a 19, el más antiguo que hace mención expresa del señor Luis Alfonso Vélez data del 5 de enero de 1996, pues, en los documentos de folios 12, 13, 14 y 16, el recurrente señala que no se hace mención expresa del demandante, lo que no permite deducir que tales documentos estaban referidos al citado señor.

Dice que completa este cuadro de errores ostensibles y manifiestos, la falta de prueba de que, si hubo contrato de trabajo, éste hubiera terminado por decisión unilateral del

supuesto empleador. Se apoya en el interrogatorio de parte absuelto por el demandante, a folios 230, donde supuestamente, en respuesta a la pregunta cinco en la que se le indagó acerca de las circunstancias por las cuales dejó de prestar los servicios que dice haber prestado, el demandante simplemente afirmó que *«Según ellos iban a instalar una puerta electrónica y ya no necesitaban mis servicios»*, de lo cual, en su criterio, en modo alguno puede deducirse que alguno de los demandados haya tomado determinación alguna de romper el hipotético vínculo laboral.

En lo que a los testigos se refiere, aparte de que su versión es de oídas, reitera, ninguno de ellos da razón acerca del modo de terminación del supuesto contrato de trabajo, pues, por una parte, el testigo Luis Eduardo Álvarez manifestó a folios 232 que *«el si me comentó que trabajó hasta el 24 de abril de 2003»* y, por otra, el declarante Nevardo de Jesús Mesa Álvarez expresó que *«Le terminaron el contrato no sé por qué»*. Luego, la conclusión del tribunal de que hubo una terminación unilateral sin justa causa del contrato la considera por completo contraevidente.

Finalmente, el impugnante tampoco comparte la aseveración del *ad quem* en el sentido de que

[...] con la prueba testimonial arrimada por el accionante, así como con la documental y de los interrogatorios de parte absueltos por los accionados observa la Sala, que el señor Luis Alfonso Vélez Álvarez laboró para la propiedad Horizontal (sic) La Macarena como vigilante y portero del parqueadero del 27 de septiembre de 1986 al 24 de abril del 2003, pues los declarantes Luis Eduardo Álvarez y Nevardo de Jesús Mesa Álvarez, a folios 237 a 239 así

lo refieren,

Advierte que una simple lectura de estos medios probatorios permite establecer que, en modo alguno, es posible llegar a la conclusión a la que arribó el tribunal. Que, para ello, habría que predicar que en ellos o en algunos de ellos hubo confesión, y nada más alejado de la realidad procesal. Así, manifiesta que los codemandados se expresaron como sigue:

LUZ AMPARO RESTREPO ÁNGEL, a folios 235 y 236, cuando se le preguntó qué hacía el demandante (pregunta 3) respondió que *«Yo no tengo carro, decían que era el citador (sic) y yo llegaba en mi carro (sic) en taxi y lo veía al frente del edificio donde yo vivía»* y que, al indagársele si tenía alguna relación con el demandante (pregunta 4), manifestó simplemente que *«sí lo saludaba como soy con todo el mundo»*; expresó no conocer el documento de junio 9 de 2003 que aparece a folios 234 (pregunta 16).

MARTHA INÉS OBREGÓN NAUDÍN, a folios 237 y 238, manifestó no conocer al demandante (primera pregunta), que nunca supo acerca de un vigilante para abrir los parqueaderos (pregunta 3); sobre por qué siendo propietaria de un garaje no sabía sobre el vigilante (pregunta 6), respondió: *«a mí nunca me dijeron ni me fueron a cobrar, e incluso el edificio nunca ha tenido administración»*; manifestó no haber conocido los documentos de folios 10 a 19 (pregunta 7) y, al preguntársele si sabía porque el señor Juan Alberto Cock los firmó (pregunta 8), contestó: *«No nunca supe*

nada, ni que él fuera administrador»; señaló que allá no se cobraba cuota de administración (pregunta 8); y dijo no conocer el documento de 9 de junio de 2003 que aparece a folios 234 (pregunta 9).

MARTHA LUCÍA COCK POSADA, a folios 238 a 239, cuando se le preguntó si conocía al demandante (pregunta 3), dijo que *«Sí, era un viviente que estaba ahí como el que recoge las basuras pero en ningún momento era vigilante era un viviente»* y narró cómo, ante la ocurrencia de un robo no se le pidió declaración, que *«si él hubiera sido el vigilante sería el primero en tener que dar declaración»;* acerca de si al actor se le reconocía alguna remuneración (pregunta 4), señaló que *«no porque él no estaba ejerciendo ninguna labor que justificara su remuneración simplemente él vivía o dormía en ese parqueadero»;* preguntada acerca de si Juan Alberto Cock era el administrador (pregunta 7), contestó: *«no es el administrador no lo han nombrado ni ha recibido plata por ese cargo»;* sobre los documentos de folios 10 a 19 (pregunta 8), manifestó no conocerlos como tampoco (pregunta 11) el documento de 9 de junio de 2003 que aparece a folios 234.

OLGA DÁVILA DE VANEGAS, a folios 240, al preguntársele qué hacía el demandante (pregunta 3) respondió *«Yo no tenía idea porque ni siquiera hablaba con él»;* sobre si al actor se le pagaba algún salario (pregunta 5) manifestó *«No, yo no tengo no he tenido carro»;* y, sobre si daba alguna cuota para pagar un vigilante (pregunta 7), respondió que no; acerca de si había administrador (pregunta 8), señaló que no sabía y que al señor Alberto Cock solo lo conocía de

vista (pregunta 11); afirmó que no pagaba cuota de administración (pregunta 12); preguntada por los documentos a folios 10 a 19 (pregunta 16) dijo no conocerlos, como tampoco (pregunta 17) el documento de junio 9 de 2003 que aparece a folios 234.

LUZ INÉS VILLA DE URIBE, a folios 241 a 242, al preguntársele qué hacía el demandante (pregunta 3) respondió: *«dormía allá y nos colaboraba con la apertura de la puerta pero el que quería le colaboraba y el que quería no»*; sobre si le pagaban salario (pregunta 5) contestó: *«No, cada persona le daba un aporte opcional, le dábamos un aporte voluntario unos le daban y otros no le daban»*; sobre si el actor estaba afiliado a la seguridad social (pregunta 7), expresó: *«no porque no tenía con nosotros contrato de trabajo»*; así mismo, dijo (pregunta 8) que *«el (sic) no tenía horario de entrada ni horario de salida entraba y salía a la hora que quería»*; que *«no hay no ha habido ninguna administración»* (pregunta 11); sobre si se tenía establecida un cuota de administración (pregunta 15) respondió que nunca la ha habido; y que el demandante nunca reclamó prestaciones o afiliación a la seguridad social (pregunta 17).

HERNÁN LUIS URIBE, a folios 243 y 244, preguntado acerca de qué hacía el actor (pregunta 3), relató que *«él dormía ahí y abría el garaje cuando le daba la gana»*; sobre si se le pagaba salario (pregunta 4), dijo que *«No, era un reconocimiento voluntario por darle la oportunidad de abrir la puerta cuando él quisiera»*; señaló (pregunta 7) que *«él no tenía horario a veces entraba a las ocho de la noche y a veces a las*

cinco de la mañana»; manifestó (pregunta 11) que «No había ningún administrador»; que no había cuota de administración (pregunta 15); y reiteró, refiriéndose al demandante (pregunta 19), que «el no prestó servicio de vigilancia, él dormía ahí y cuando le daba la gana abría la puerta».

JUAN ALBERTO COCK ALVEAR, a folios 244 a 248, afirmó que *«Nunca tuve relación laboral con el señor Luis Alfonso Vélez»* (pregunta primera); señaló que el demandante *«era viviente en el garaje del lugar donde yo vivo»* (pregunta 2); manifestó no reconocer ni la firma ni el contenido del documento que aparece a folios 11 (pregunta 3); sobre por qué suscribió los documentos que fueron reconocidos por él (pregunta 4), afirmó que *«lo hacía por un servicio a la comunidad simple y llanamente»*, para que al demandante *«le dieran alguna cosita, me refiero a una cuota voluntaria de parte de los copropietarios ya que en ningún momento yo tenía digamos una autoridad administrativa»* y agregó que *«él no llegaba a una hora definida, ni a las 7 ni a las 8, él llegaba cuando le provocaba y salía cuando le provocaba, él no tenía ningún tipo de control y por mi parte nunca hubo una autoridad con respecto a él»*; interrogado acerca de si algún propietario o viviente tenía relación con el demandante, subordinación (pregunta 7), respondió: *«En ningún momento, como dije antes, él en ningún momento tuvo quien lo controlara, él vivía en su propia voluntad, en ningún momento estuvo subordinado»*; afirma que nunca el demandante le pidió que le pagaran prestaciones sociales o que lo afiliaran a la seguridad social (pregunta 9); al ser preguntado por qué se le permitió al demandante permanecer sin ninguna

relación laboral (pregunta 11), respondió que *«por hacerle un bien, por brindarle un techo no por otro motivo distinto»*; reiteró (pregunta 12) que no se le remuneraba sino que *«se le daba un aporte voluntario»*; preguntado por qué le ayudaban tanto al demandante (pregunta 15), dijo que *«Realmente le teníamos aprecio... y ello nos llevó a hacer eso... fue algo que nos salió de las entrañas del alma de querer ayudar...»*, afirmó (pregunta 17) que no había cuota de administración ni administrador.

JESÚS HAMILTON MARÍN ÁLVAREZ, a folios 250 a 251, manifestó que conocía al demandante *«Porque iba a dormir allá al garaje»* (pregunta primera); sobre si los parqueaderos tenían vigilancia (pregunta 5) señaló *«vigilancia no porque este señor iba allá a dormir»*; preguntado acerca de si el actor abría la puerta del garaje (pregunta 7), contestó que algunas veces; e interrogado de cómo ingresaba cuando el actor no abría la puerta (pregunta 8), manifestó que *«si yo llegaba allá y él no estaba yo tenía que bajarme y abrir»*; acerca de quién le daba órdenes al actor (pregunta 13), anotó que *«[y]o no creo que el haya recibido órdenes, yo no tenía manera de ordenarle nada, yo por lo menos no, el apareció allá y yo no lo llamé»*; acerca de si había administrador (pregunta 14), señaló que *«ese edificio que yo sepa nunca ha tenido administración oficial, que se conozca ahí no había nada de eso»*; que sobre los documentos de folios 10 a 19 (pregunta 17), se limitó a indicar que Juan Alberto Cock es un propietario de apartamento, que José Antonio Barrientos vivió allá y que Luis Hernán Uribe vive *«en una unidad al ladito»*, pero que no sabe nada más.

RESFA MARÍN ÁLVAREZ, a folios 251 a 253, manifestó que no tenía ningún contacto con el demandante (pregunta 2); preguntada si en el parqueadero había vigilancia (pregunta 4), contestó *«No, que yo sepa no, yo nunca he visto ahí como un vigilante y actualmente tiene puerta electrónica»*; manifestó que el demandante *«entraba y salía, lo que pasó fue que a él le dieron permiso de dormir en una puertecita pero él entraba a la hora que quería»* (pregunta 5); reiteró (pregunta 7) *«que era un señor al que le habían dado permiso de dormir en esa piecita»*; afirmó (pregunta 8) que *«yo nunca le pagaba al señor porque yo abría y cerraba mi puerta»*; manifestó que *«el parqueadero que yo uso no es mío, yo pago arrendamiento, yo pregunté y me dijeron que ese señor simplemente venía a dormir en la piecita y como yo nunca lo ocupaba»*; sobre los documentos de folios 10 a 19 (pregunta 11), solo admitió haber conocido el de folios 11, y señaló que *«a él se le daba cualquier cosa en diciembre, cualquier cosita, pero no todos, el que quisiera»*; dijo que no había cuota de administración (pregunta 13) y que ella simplemente le pagaba el arriendo del parqueadero a la propietaria del mismo (pregunta 15).

LUIS GUILLERMO JARAMILLO VÁSQUEZ, a folios 254 a 255, preguntado acerca de qué tipo de acuerdo tenía con el actor para que le abriera la puerta del parqueadero de vez en cuando (pregunta 3), respondió que *«No tenía ningún acuerdo con el señor, él apareció durmiendo en una pieza que había en el garaje y de ahí empezó a hacer esa actividad»*; reiteró (pregunta 5) que *«El señor apareció allá durmiendo en esa pieza y con el tiempo siguió abriendo la puerta a los dueños*

de los parqueaderos, lo hacía cuando quería y sin ningún horario definido»; preguntado si daba una cuota para pagar el salario del demandante (pregunta 8), dijo que daba un aporte pero no para el salario; expresa que el demandante no le llegó a reclamar por afiliación a seguridad social, vacaciones, etc. (pregunta 13).

MARY ZOE MORALES RESTREPO, a folios 255 a 256, dijo que el actor *«eventualmente me abría la puerta»* (pregunta 2); luego manifestó que *«de hecho yo abría mi garaje»* (pregunta 5); preguntada quién coordinaba la actividad del demandante (pregunta 7), respondió *«No allá no había coordinación ni administración el actor dormía en un cuartico que tenía el garaje (...) y nadie le ordenaba por ejemplo yo no le ordenaba»;* en cuanto a los documentos de folios 10 a 19 (pregunta 8), manifestó solamente conocer a quienes aparecen firmándolos mas no su contenido; preguntada si el actor estaba afiliado a la seguridad social y si recibía salario (pregunta 9), respondió que *«No tenía ninguna relación laboral con los propietarios»;* interrogada acerca de si había cuota de administración (pregunta 10), indicó que *«No, eventualmente se le daba a él algo pero como colaboración y no por obligación».*

NORA MALDONADO DE MALDONADO a folios 256 a 257 relata que como no tenía carro no utilizaba el parqueadero (pregunta 1) y que el demandante había alquilado el garaje, le daba una plata a sus hijos y *«supuestamente sacaba de ahí algo para la cuidada»* (preguntas 2 y 3); cuando se le preguntó si ella o sus hijos le

pagaban al actor (pregunta 3), respondió «*Supuestamente el sacaba del alquiler no sé cuánto, alguna cosita*»; dijo no conocer los documentos de folios 10 a 19 (pregunta 9); y sobre el documento de folios 234 (que aparecía foliado como 240), se limitó a señalar que conoce a uno de los nombres que allí aparecen.

LUCÍA DEL SOCORRO POSADA ESCOBAR, a folios 258, manifestó que no conoció al actor «*porque nunca he entrado a ese garaje dada mi condición de inválida*» (pregunta 1); dijo que «*nunca tuve que ver con ese señor para nada ni sé cómo se llama, yo nunca he tenido carro*» (pregunta 2); preguntada si sabía si el garaje contaba con vigilancia (pregunta 3), respondió «*Yo no he tenido conocimiento de nada, yo nunca salgo de mi casa*»; dijo que no pagaba cuota de administración por el parqueadero (pregunta 5); que no había administrador (pregunta 6); sobre los documentos de folios 10 a 19, se limitó a señalar que conocía a quienes aparecían firmándolos, pero dijo no desconocer su contenido (pregunta 9); sobre el documento de folios 234 (que aparecía foliado como 240), se limitó a decir que «*si me pidieron alguna suma me dijeron que era para algo del garaje pero desconocía que era para pagarle a ese señor*» (pregunta 10).

BEATRIZ EUGENIA COCK POSADA, a folios 259 y 260, preguntada si conocía al demandante (pregunta 1), respondió que «*lo vi alguna vez de vez en cuando lo veía abriendo la puerta y lo veía haciendo visita en una tienda que queda al lado*»; interrogada acerca de si sabía si el demandante recibía algún ingreso por abrir la puerta (pregunta 3), contestó «*No*

sé porque no tengo carro, no he tenido y no tenía relación con el señor»; expresó que «Nunca ha habido administrador, luego nadie velaba por administración y por seguridad (sic) cada propietario de carro»; señaló que nunca se había tenido administración cuando se le preguntó si pagaba cuotas por este concepto (pregunta 9); sobre los documentos de folios 10 a 19, solo expresa que quien aparece firmándolos es su padre, pero que no reconoce el contenido.

El impugnante finaliza diciendo que no hay confesión alguna acerca de la pretendida relación laboral que dice haber tenido el demandante, por lo que carece de todo asidero que de ellas y de las demás pruebas que han sido analizadas, pueda derivarse la conclusión a la que llegó el tribunal. De esta manera, concluye que el *ad quem* incurrió en errores manifiestos que deben llevar al quiebre de la sentencia recurrida.

VII. CONSIDERACIONES

La demanda contiene un solo cargo formulado por la vía indirecta. Por tal razón, la Sala reitera que, de conformidad con lo normado en el artículo 7 de la Ley 16 de 1969, modificatorio del 23 de la Ley 16 de 1968, el error de hecho para que se configure, es indispensable que venga acompañado de las razones que lo demuestran y que su existencia aparezca notoria, protuberante y manifiesta. El desatino fáctico de esta naturaleza se presenta cuando la conclusión obtenida por el juzgador de la valoración probatoria repugna a la lógica y al sentido común. No,

cuando esa deducción es razonablemente aceptable a la luz de «*los principios científicos que informan la crítica de la prueba*», tal cual lo permite el artículo 61 del CPTSS. Los juzgadores en las instancias están asistidos de la libre formación del convencimiento, órbita que no puede ser invadida por la Corte, sino cuando la decisión es producto de un ejercicio de juzgamiento que se aparta de aquellos principios.

Además, en sede de casación, el error de hecho ha de provenir de alguna de las tres pruebas calificadas, esto es, documento auténtico, confesión judicial o inspección judicial. Adicionalmente, la Corte también ha precisado que el error de hecho se puede configurar por la falta de apreciación o errónea valoración de piezas procesales, verbigracia, la demanda y la contestación. Así, se puede ver, entre otras, en la sentencia CSJ SL14542-2016.

Previamente a resolver sobre los yerros fácticos que le fueron achacados al juez de la alzada, esta Sala se referirá a la regulación de la propiedad horizontal en lo concerniente a la personería jurídica del edificio y su representación legal, y a la titularidad y responsabilidades de cara a los bienes comunes de la propiedad, con el fin de establecer los supuestos jurídicos que regulan la existencia y representación de esta clase de copropiedad, los cuáles orientarán el análisis de los yerros fácticos señalados por la censura.

1. De la personería jurídica en el régimen de

propiedad horizontal:

Dados los acontecimientos del 9 de abril de 1948 y frente a la necesidad de reconstruir a Bogotá, el Gobierno Nacional adoptó el proyecto de ley de *«propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio»* que el Congreso Nacional discutía en 1947 (antes de su cierre), a través del Decreto Extraordinario 1286 de 21 de abril del citado año. Posteriormente, este decreto se convirtió en la Ley 182 de 1948, bajo el título *«Sobre régimen (sic) de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio»*.

• Ley 182 de 1948:

En sus inicios, el régimen de propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio se ubicó dentro de la teoría de la comunidad, entendida como el derecho de propiedad que tienen dos o más personas sobre los bienes comunes. Para superar los inconvenientes que podría generar la aplicación estricta de la teoría de la comunidad, tales como el derecho de los comuneros a pedir la división de la cosa en común, fue necesario hacer una teoría especial de la comunidad que tuviera en cuenta sus particularidades. Esta teoría fue la adoptada, primero, en el precitado Decreto 1286 de 1948 y, posteriormente, en la Ley 182 de 1948 (derogada por el artículo 87 de la Ley 675 de 2001). Dicha Ley 182 fue reglamentada por el D. 1335 de 1959. A su vez, este decreto fue posteriormente adicionado por los decretos 144 de 1968 y 107 de 1983.

Así, en el artículo 1 de la referida Ley 182, se estableció que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que fuera dividido cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, pueden pertenecer a distintos propietarios, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública, directamente o por un pasaje común, de acuerdo con las disposiciones de esa ley. Igualmente, previó que el título puede considerar como piso o departamento a los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos y departamentos. Y, en el artículo 2, se dispuso que «*Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero de los bienes afectados al uso común*».

Bajo la regulación de la Ley 182 precitada, la particularidad de la propiedad horizontal, como una forma especial de comunidad, consiste en que, de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio sobre los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa. Los bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble son los necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el privado, tales como el terreno, los cimientos, los muros, techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable; los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, etc. (Art. 3)

En ese orden, el artículo 4 *ibidem* estableció que el derecho de cada propietario sobre los bienes comunes era

proporcional al valor del piso o departamento de su dominio. Como también que los derechos de cada propietario, en los bienes comunes, eran inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento. Y la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso comprenden esos derechos y no se pueden efectuar estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento al que acceden.

El artículo 5 de la ley en comento estableció expresamente que cada propietario debía contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

Respecto de la administración de los inmuebles en propiedad horizontal, el artículo 11 estableció que los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podían constituir una sociedad que tuviera a su cargo la administración del mismo. Si no la constituían, debían redactar un reglamento de copropiedad, que precisara los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios, el cual debía ser acordado por la «*unanimidad*» de los interesados.

Dicho reglamento de copropiedad debía ser elevado a escritura pública y ser inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Además, este

reglamento tenía fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título.

De acuerdo con el artículo 12 de la ley en comento, el reglamento de copropiedad debía contener las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; las funciones que correspondan a la asamblea de los copropietarios; las facultades, obligaciones y forma de elección del administrador; y la distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios, etc. Igualmente, la determinación de los casos donde la gestión de los administradores requería la conformidad de la asamblea de copropietarios.

De forma expresa, también previó que todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, o que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias, o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requería la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.

- **Ley 16 de 1985:**

En 1985, con el objeto de solucionar algunas de las dificultades presentadas en la aplicación de la Ley 182 de 1948, especialmente en lo tocante a la personalidad jurídica del régimen, el Congreso Nacional, sin derogar la anterior normatividad, expidió la Ley 16 del mismo año. El Gobierno Nacional reglamentó ambas leyes (la 182 y la 16) mediante el Decreto 1365 de 1986.

El artículo 1 del referido decreto 1365 estableció que los edificios sobre cuyos pisos o departamentos se desee constituir propiedad separada, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 182 de 1948, debían llenar los requisitos allí establecidos y de los reglamentos municipales sobre urbanismo y construcción.

La Ley 16 de 1985 (también derogada por el artículo 87 de la Ley 675 de 2001) señaló que la propiedad horizontal se regía por las normas de la Ley 182 de 1948 y de dicho estatuto. Igualmente, la definió como una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble. En cambio, las áreas de éste inmueble destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquéllas eran del dominio de la persona jurídica que nacía conforme con las disposiciones de esa ley. (Art. 1).

La referida Ley 16, en el artículo 2, dispuso que un inmueble quedaba sometido al régimen anterior, solamente cuando el reglamento a que se refiere el artículo 11 de la Ley 182 de 1948 y la declaración municipal a que alude el artículo 19 de la misma, eran elevados a escritura pública con la documentación respectiva y la inscripción de la escritura en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos, como lo mandaban estos artículos. Igualmente, precisó que, en el reglamento, además de las previsiones que la Ley 182 consagraba, debían establecerse todas aquellas que se estimen convenientes para asegurar el cabal

cumplimiento del objeto de la persona jurídica que se forma.

Sobre la aplicabilidad de la Ley 16 de 1985, el artículo 10 dispuso:

Artículo 10º.- Aplicabilidad. Esta Ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la Ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento.

Hasta aquí se puede ver que, con la Ley 16 de 1985, no se dejó una sola regulación para la propiedad horizontal. Si la asamblea de propietarios no había procedido conforme a los artículos 11 y 19 de la Ley 182 de 1948, entonces la copropiedad se regulaba conforme a la Ley 16 de 1985.

Si se había elevado a escritura pública con la documentación respectiva e inscrita la escritura en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos, el reglamento y la declaración municipal, como lo mandan los artículos 11 y 19 de la Ley 182 de 1948, la copropiedad se regularía por la Ley 182 de 1948. El párrafo 2º del artículo 6 del Decreto Reglamentario 1365 de 1986 estableció que, si los propietarios de un inmueble o inmuebles ya sometidos a propiedad horizontal decidían acogerse a la Ley 16 de 1985, solamente debían protocolizar el reglamento reformado en los términos de esta y de este decreto y el acta de la asamblea en la que se tomó tal decisión. También dispuso que, para la reforma del reglamento, se aplicaba el procedimiento, quórum y mayorías establecidas en los artículos 15 y 16 del

citado decreto.

La Ley 16 dispuso sobre la personería jurídica de la propiedad:

Artículo 3º.- Persona Jurídica. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.

En otras palabras, se puede decir que, antes de la Ley 675 de 2001, los edificios constituidos en propiedad horizontal, podían estar regulados por la Ley 182 de 1948 o por la Ley 16 de 1985. La Ley 16 de 1985 dotó a la copropiedad de personería jurídica. Las disposiciones de la Ley 182 de 1948 sobre los «*bienes comunes*» continuaron vigentes en la Ley 16 de 1985, pero esta última transfirió los derechos y obligaciones que tenían los propietarios de unidades privadas sobre ellos a la persona jurídica que se formó en los inmuebles sometidos a la Ley 16 con la denominación de «*bienes de uso o servicio común*», pues ya no eran comunes, sino que eran parte del patrimonio de la persona jurídica nacida con la propiedad horizontal regulada por la Ley 16. (Art. 7)

Además, de forma coherente, la Ley 16 de 1985 dispuso expresamente:

Artículo 5º.- Registro y certificación sobre existencia y representación legal. El registro y posterior certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas a que alude esta Ley, para todos los efectos, corresponde al funcionario o entidad que señale el Gobierno, previa comprobación de que la escritura de protocolización del reglamento y de la declaración municipal se (sic) halla debidamente registrada en la correspondiente oficina.

Sobre las facultades de los administradores, en el párrafo del artículo 10, estableció:

Parágrafo.- Los administradores de que trata la Ley 182 de 1948, cuando los inmuebles estén sometidos exclusivamente a este régimen, tendrán las facultades que el Código Civil establece para las grandes comunidades, especialmente las contempladas por la Ley 95 de 1890 y en cuanto a (sic) personería se regirán por lo dispuesto en el artículo 22 de dicha Ley.

El art. 22 de la citada Ley 95 de 1890 señala:

ARTICULO 22. El administrador de una comunidad, nombrado con arreglo a las disposiciones anteriores, tiene la personería de ella. Esto no impide que cada comunero represente como parte y sea tenido como tal para lo relativo a su derecho; pero si después de representado un comunero, dejare de estar a derecho en el lugar del juicio, este continuará con las otras partes y surtirá sus efectos como si tal comunero no se hubiere hecho parte.

En resumen, las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 dispusieron que, mediante una declaración constitutiva de voluntad, siempre que las condiciones constructivas lo permitieran, un solo inmueble podía entenderse separado en unidades independientes, para que cada propietario pudiera ser considerado «(...) dueño exclusivo de su piso o departamento» y «comunero en los bienes afectados al uso común», artículo 2 de la Ley 182 de 1948, o tener acceso a las

áreas del inmueble destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios sujetas al dominio de la persona jurídica que nace conforme con las disposiciones de la Ley 16 de 1985 (artículo 1).

- **Ley 675 de 2001:**

Posteriormente, con la expedición del régimen de propiedad horizontal contenido en la Ley 675 de 2001, los regímenes de las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 fueron derogados. Esta ley tomó lo que mejor funcionaba de cada uno y previó el régimen de transición de esta normatividad en el art. 86, así:

Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. *Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de esta ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas*

*normas hasta su culminación*¹.

En el artículo 1, dice regular la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Dentro de las definiciones legales que hace la ley relacionadas con la propiedad horizontal en el artículo 3, están:

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes

¹ Los apartes subrayados de los dos primeros incisos fueron declarados exequibles por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-488-02 de 26 de junio de 2002, «en el entendido que estas modificaciones deben hacerse conforme a las disposiciones de los reglamentos de propiedad horizontal existentes en el momento de la vigencia de esta ley». En la misma sentencia, la Corte Constitucional se inhibió de fallar sobre el arparte subrayado en el tercer inciso por ineptitud de la demanda.

esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

Módulos de contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

En el artículo 4, se clarificó que un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Con tal inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esa ley.

En el artículo 8, se reguló la certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. Estableció que la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al alcalde municipal o distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

Estipuló que la inscripción se realiza mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También es objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

Sobre la identificación de los bienes privados o de dominio particular, el artículo 16 establece que estos deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

El mencionado precepto también prevé que la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. Que, en todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado, se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de

dominio particular al que acceden.

En el artículo 19 se define:

Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio deben constar en todo reglamento de propiedad horizontal, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la misma Ley 675. Tales coeficientes, conforme al art. 25, determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de

administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

Sobre la participación en las expensas comunes necesarias, el artículo 29 señala que los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Respecto de las expensas comunes ordinarias, dicho artículo 29 estableció la solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario debe exigir el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. Si no se cuenta con el certificado de paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las

deudas que existan con la copropiedad.

También hay solidaridad entre los varios propietarios de un bien particular frente al pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

El artículo 32 *ibidem* señala que la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Esta persona jurídica tiene por objeto administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Conforme al artículo 33 siguiente, la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponde a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza.

Los recursos patrimoniales de la persona jurídica son integrados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses,

fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. (Artículo 34).

La persona jurídica debe constituir un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea puede suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. Artículo 35.

El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata el citado artículo 35 sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

En el artículo 50, está previsto que la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos. En aquellos casos en los que exista el consejo de administración, el administrador será elegido por dicho órgano, para el período que señale el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que el administrador celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las

normas legales y reglamentarias.

2. Sobre las responsabilidades de los copropietarios frente a los bienes comunes o de uso común.

En la Ley 182 de 1948 se consideraban los bienes comunes, como de propiedad de todos los propietarios. El artículo 11 previó la constitución de una sociedad por parte de los copropietarios o la elaboración de un reglamento que precisara los derechos y las obligaciones recíprocas de los copropietarios. Tal reglamento debía ser adoptado por unanimidad; contener las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; las funciones que correspondían a la asamblea de los copropietarios; las facultades, obligaciones y forma de elección del administrador; la distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios, etc.

En la Ley 16 de 1985, sobre la titularidad de los bienes comunes se dijo:

Artículo 7º.- Integración con la Ley 182 de 1948. Todos los derechos y obligaciones de los propietarios sobre los bienes de uso o servicio común consagrados en la Ley 182 de 1948 se transfieren a la persona jurídica encargada de su administración y manejo y, por tanto, tales derechos y obligaciones se radican en su patrimonio. Así mismo, las demás prescripciones de dicha Ley en relación con los mismos bienes se entienden referidas a esta persona jurídica.

Según esta regulación, los bienes no eran considerados comunes, sino de propiedad de la persona jurídica que conformaban los propietarios para la administración y

manejo de la propiedad. Así, se denominaron como bienes de uso común.

A diferencia de lo anterior, la Ley 675 los reguló de la siguiente manera:

ARTÍCULO 19. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1º. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

PARÁGRAFO 2º. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

La solidaridad en la Ley 675, se reitera, quedó prevista entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien de dominio privado, así como entre el propietario y el tenedor del inmueble a cualquier título, y entre los copropietarios del bien de dominio privado, pero no, entre los propietarios de las unidades que integran la propiedad horizontal, así:

ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARÁGRAFO 1º. Cuando el dominio de un bien privado pertenciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien,

sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PARÁGRAFO 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

PARÁGRAFO 3º. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

Según la Ley 675 de 2001, el incumplimiento en el pago de las expensas causa intereses moratorios así:

ARTÍCULO 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

PARÁGRAFO. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

En conclusión, como lo dijo la Corte Constitucional en la sentencia C-488 de 2002², las Leyes 182 de 1948 y 16 de

² En esta sentencia, la Corte Constitucional declaró exequible la expresión “y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional”

1985 desarrollaron un derecho inmobiliario que respondió a una misma estructura. Esta estructura se mantiene en la Ley 675 de 2001 y se resume en los siguientes puntos:

- a) La existencia de un inmueble único respecto del cual concurrían intereses individuales y comunes.
- b) La delimitación de espacios en el inmueble único, por razón de las salidas individuales a la vía pública, aspecto determinante para que fuera posible el aprovechamiento individual de pisos y departamentos.
- c) El reconocimiento de una comunidad de intereses en torno de la utilización y mantenimiento de los elementos comunes, requeridos i) para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y ii) para la correcta utilización de los bienes privados.
- d) El establecimiento de pautas generales de organización de los intereses comunes de administración.
- e) La oponibilidad del sistema a futuros adquirentes

contenida en el inciso primero del artículo 86 de la Ley 675 de 2001, en el entendido que estas modificaciones deben hacerse conforme a las disposiciones de los reglamentos de propiedad horizontal existentes en el momento de la vigencia de esta ley.

Igualmente, declaró exequible la expresión “*Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas*”, en el entendido que esta disposición se aplica exclusivamente a las normas de orden público contenidas en esta ley.

y terceros.

- f) La indivisión forzosa de los bienes comunes.

3. De la aplicación del régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, según el artículo 86, de acuerdo con la sentencia C-488 de 2002.

La Corte Constitucional, en la sentencia precitada, tuvo en cuenta que la Ley 675 de 2001 amplía considerablemente las relaciones de concurrencia, debido a que faculta a la asamblea de copropietarios para determinar aspectos que en las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 no le fueron confiados, y para decidir otros que, aunque se contaban entre las atribuciones de las asambleas, en la anterior normatividad requerían ser adoptados por unanimidad.

De lo dicho, la Corte Constitucional concluyó que la Ley 675 de 2001 define un esquema de propiedad horizontal que –como se dijo– amplía la comunidad de intereses de aspectos considerados individuales en el régimen de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, porque i) concede a la asamblea de copropietarios atribuciones para decidir la destinación y uso de los bienes privados; ii) amplía el poder decisorio del órgano rector de la copropiedad al suprimir la unanimidad que fuera exigida en el régimen anterior para la imposición de expensas extraordinarias, mejoras necesarias y la alteración sensible del uso y del goce de los bienes comunes y iii) convierte en dispositivas las facultades puramente administrativas de la

asamblea de copropietarios al permitirle disponer de los bienes comunes y adquirir inmuebles.

De modo que, al parecer de la Corte Constitucional, la única facultad de los copropietarios, individualmente considerados, que no sufre modificación en el nuevo régimen es la relativa a la enajenación y cesión de las unidades independientes.

Igualmente, esa Corte advirtió que, en la Ley 675 de 2001, se encuentran un gran número de previsiones que podrían no afectar la conformación de los derechos adquiridos con arreglo a las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, sino adecuar el ejercicio de tales derechos a nuevas necesidades de los copropietarios, y propender por la convivencia pacífica y el mantenimiento de la paz en los sistemas de copropiedad vigentes, respecto de las que dicha Corte solo podría pronunciarse si llegaren a ser sometidas a su conocimiento, en los términos del artículo 241 constitucional.

De tal suerte que la Corte Constitucional admitió que la Ley 675 puede disponer que las asambleas de los edificios y conjuntos constituidos antes de su vigencia, sometan a consideración de sus integrantes las nuevas disposiciones para que adopten la reforma pertinente. Y también puede disponer que, de no hacerlo en el término previsto, los dictados de la ley de cumplimiento imperativo se entenderán incorporadas en dichos reglamentos, como quiera que las previsiones de la nueva ley, coherentes con principios y

valores constitucionales de mayor entidad que la autonomía de la voluntad operan en todo el ordenamiento, sin que para el efecto cuente que los reglamentos de copropiedad sean modificados, o que las asambleas, y los copropietarios decidan mantenerlos.

4. De los supuestos yerros fácticos que denuncia la censura:

El tribunal, de acuerdo con las pretensiones y hechos de la demanda, dio por establecidos los elementos del contrato de trabajo entre las personas naturales demandadas en calidad de propietarios de los parqueaderos de los edificios 3 y 4 de la propiedad horizontal La Macarena relacionados en la demanda y el actor, con fundamento en premisas tanto de orden jurídico como fáctico. En el primer grupo se encuentra lo relacionado con la conformación de la propiedad horizontal La Macarena de la que hacen parte los parqueaderos donde el accionante dijo haber prestado el servicio en calidad de portero-vigilante. Según el art. 3 de la Ley 675 de 2001, la contratación del servicio de portero-vigilante está comprendida dentro de las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal.

Por haberse atendido a lo dicho en el punto C. del hecho 16 de la demanda sobre que no aparecía *«registrado el reglamento ni el acta donde figure el nombramiento del administrador en la Secretaría de Gobierno de Medellín»* de los edificios 3 y 4 de la *«Propiedad horizontal la Macarena»*, fº.6,

y en las contestaciones, el *ad quem* estimó que no había prueba de que la propiedad horizontal La Macarena acatara las disposiciones legales (Ley 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y 675 de 2001) con la obtención de la personería jurídica, para que fuera considerada independiente a sus copropietarios.

Así, para seguir adelante con la decisión, el *ad quem* hizo abstracción de la personería jurídica de la propiedad horizontal y reconoció la legitimidad por el extremo pasivo de las personas naturales vinculadas al proceso en calidad de propietarios de los parqueaderos de esos edificios, en razón a que consideró que la falta de constitución legal de la propiedad horizontal no los relevaba a cada uno de ellos de contribuir «*solidariamente*» al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con los artículos 78 y 79 *ibidem* que tratan sobre una unidad cerrada o comunidad inmobiliaria cerrada.

Además, el juez colegiado para concluir lo anterior, se apoyó en el artículo 86 de la citada Ley 675 que, según su interpretación, dispone que, en el evento de no haberse escogido o procedido de conformidad con lo que se ordena por las disposiciones de las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, el legislador dispuso en forma supletoria su plena aplicación para tales edificios.

Luego de haber establecido la parte pasiva de la relación que suscitó la controversia, en la forma como lo hizo, el juez colegiado procedió a examinar si el actor logró probar la prestación personal del servicio para los accionados, bajo el prisma del artículo 24 del CST que consagra la presunción del contrato de trabajo. Esta presunción la edificó en la prestación personal del servicio, con la advertencia de que, por tener carácter legal, tal presunción puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario a cargo de la parte demandada, esto es, mediante la demostración de que el servicio se prestó de forma autónoma e independiente, para exonerarse de las obligaciones derivadas del contrato.

La censura discrepa, por la vía indirecta, de la condena impuesta a los accionados de forma solidaria, porque considera que de esta forma se violó el principio de congruencia contenido en el artículo 305 del CPC, ya que tal solidaridad se derivó de la pertenencia a una propiedad horizontal. Sostiene que este asunto no hizo parte ni de las pretensiones ni de los hechos. Como también, le critica al juzgador de la alzada que haya declarado la existencia de un solo contrato de trabajo respecto de una propiedad horizontal cuya existencia no fue probada. Según la censura, lo que se trató en el *sublite* fue una acumulación de pretensiones de obtener el reconocimiento del contrato de trabajo respecto de cada accionado.

Para demostrar los yerros mencionados, el recurrente argumenta que las pretensiones de la demanda se dirigieron contra los enjuiciados en calidad de propietarios de los

garajes, es decir, alega, que la acción se dirigió contra cada uno de ellos y no, de manera solidaria en cuanto a copropietarios de propiedad horizontal alguna. Que, consecuentemente, en los fundamentos jurídicos de la demanda tampoco se invocaron las normas relativas a la propiedad horizontal, de las cuales emanaría tal solidaridad, ni en las pruebas de la demanda se incluyeron las escrituras que prueben la existencia de la propiedad horizontal denominada LA MACARENA. Que, de conformidad con el artículo 232 del CPC, no se puede suplir con prueba de testigos el escrito que la ley exige como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato.

El recurrente agrega que la propiedad horizontal se demuestra con escrituras públicas. Asimismo, sostiene que contra el señor COCK ALVEAR no se reclamaron las pretensiones en calidad de propietario de garaje, como sí se hizo respecto a los demás, pero tampoco de copropietario ni de administrador de una copropiedad denominada La Macarena.

Por tanto, en ese orden, alega que los accionados en las contestaciones de la demanda se opusieron a la prosperidad de las reclamaciones expresando que el actor no prestó los servicios para ninguno de ellos. Que, en modo alguno, la oposición hizo referencia, además que no tenía por qué hacerlo, a debatir si el actor se desempeñó o no como trabajador al servicio de la propiedad horizontal denominada La Macarena, pues estima que tal circunstancia era completamente ajena a la causa *petendi*.

De acuerdo con el marco propio de la vía indirecta, la demostración de la disconformidad planteada por la censura respecto de la responsabilidad solidaria impuesta a los accionados se reduce a la supuesta errada apreciación de la demanda y a los escritos de contestación, así como a la falta de la escritura pública que, en su criterio, es el único medio idóneo de probar la existencia de la propiedad horizontal La Macarena.

La Sala encuentra, contrario a lo sostenido por la censura, que el *ad quem* sí tuvo en cuenta que la demanda fue dirigida contra cada uno de los demandados como copropietarios de los parqueaderos parte del conjunto residencial la Macarena, y de forma especial contra el Sr. Juan Alberto Cock Alvear quien se comportaba como administrador de la propiedad.

Además, observa la Sala que, en la demanda, se predicó la existencia de un solo contrato de cara a todos los demandados, y no uno frente a cada uno de ellos, como lo sugiere la censura para edificar el yerro achacado al juez colegiado. Igualmente, que se reclamó la solidaridad de los demandados. Fs.º 3, 4 y 6.

En ese orden, precisamente, el juzgador, sin mayor análisis, acogió las afirmaciones de la demanda y la contestación que decían sobre la falta de prueba de que la «*propiedad horizontal La Macarena*» hubiese acatado las disposiciones legales contenidas en las Leyes 182 de 1948,

16 de 1985, 428 de 1998 y 675 de 2001, y estuviera constituida legalmente como tal, con la obtención de la personería jurídica, para que fuera considerada independiente de sus propietarios para los efectos que interesaban a la sentencia.

Visto lo anterior, la censura tiene razón cuando se lamenta de que el *ad quem* no tuvo en cuenta escritura pública alguna, como prueba solemne para efectos de comprobar la existencia de la propiedad horizontal denominada La Macarena.

Aquí resulta pertinente rememorar lo dicho por la Sala Civil de esta Corte, en sentencia de 19 de febrero de 1985, sobre la demostración de la existencia de una copropiedad.

A partir de 1948, se creó un régimen de propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio. Desde ese instante, como lo expuso esta Corporación en el fallo del 7 de diciembre de 1971, «se introdujo un cambio fundamental al sistema imperante, al permitir que un edificio, considerado sí físicamente como una unidad, jurídicamente pudiera tenerse como dividido, de tal manera que cada uno de sus pisos y de sus distintos apartamentos tuviese un propietario exclusivo que ejerciera sobre cada uno de ellos derecho privativo de dominio, con exclusión de todos los demás copropietarios. Resultó así que respecto a cada piso o departamento, su dueño no tenía calidad de copropietario, sino de señor exclusivo. Sin embargo, como este dominio privativo sólo podía ejercerse sobre el piso o el apartamento mismo, con prescindencia del terreno en que todo el edificio estaba levantando, de su techumbre y cimientos, de los pasillos, zaguanes, vestíbulos, escaleras y ascensores, de sus instalaciones generales de agua, energía, teléfonos, calefacción, desagües, etc., sobre estos últimos bienes, por estribar en unos el fundamento de la existencia, la seguridad y conservación del edificio y por estar otros destinados inexorablemente al servicio de todos los propietarios para permitirles el uso y goce normales de

sus pisos o departamentos, la ley consideró que sobre ellos se formaba una comunidad indivisible, en la que es inalienable el derecho solo de cada comunero en los mismos. Y por considerar que la propiedad exclusiva sobre apartamento o piso no se podría ejercer normalmente sin gozar de aquellos bienes afectados al uso general, estableció que los derechos de cada propietario en los bienes comunes, eran inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento.» (Cas. Civ. CXXXIX, pags. 237 y 238).

Cuando se alude, pues, a la copropiedad, como una forma a través de la cual se manifiesta y ejerce el derecho de dominio, es indispensable distinguir, por una parte, la titularidad que se ostenta, con exclusión de los demás miembros del consorcio, sobre el respectivo piso, local o habitación; y por la otra, la comunidad que se forma sobre ciertos bienes «necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio», o que se requieren para su uso y goce (art. 3º L.182 de 1948). En todo caso, no debe perderse de vista que la agrupación de copropietarios de un mismo edificio se encuentra compuesta por personas vinculadas entre sí, limitadas en el ejercicio de su derecho de una manera especial con las restricciones que impone la convivencia dentro de un régimen de comunidad, con las obligaciones que se contraen por el hecho de adquirir la titularidad del piso, local o habitación y cuyo cumplimiento se requiere para un mejor disfrute de aquello que constituye el derecho de cada cual dentro de la unidad física de la edificación. Cada una de esas personas, sin perder su individualidad, forma parte, con las restantes, de una situación jurídica que implica, necesariamente, la existencia de varias relaciones o vínculos que por lo regular pasan desapercibidos a causa de la normal tendencia a cumplir de modo espontáneo las reglas que contenga el respectivo reglamento que hayan podido darse.

[...] la ley prevé, con el indiscutible propósito de hacer más ágil el desenvolvimiento de la actividad del conjunto de copropietarios que estos constituyan una sociedad que tenga a su cargo la administración del edificio o que redacten “un reglamento de copropiedad que precise los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios” (art. 11 L.182/48). Si lo primero, es decir, si se crea el ente jurídico capaz de adquirir derechos y de contraer obligaciones, es obvio que para promover un proceso o intervenir en él, el administrador de la sociedad tendrá que acreditar la existencia de ésta y la representación que ejerce, por medio del certificado que le expida la entidad facultada para ello. Si, en cambio, no se crea la persona jurídica, no por ello la copropiedad

existente se hallará limitada en el ejercicio de sus derechos subjetivos, como el de instaurar las acciones pertinentes con motivo de cualesquiera situaciones litigiosas en que pueda verse envuelta. Pero para eso no sería menester que se acompañaran a la demanda correspondiente las copias de las escrituras registradas que acrediten la titularidad del dominio de todos y cada uno de los copropietarios, pues tal cosa, en la práctica, haría imposible o dificultaría formular cualquier demanda, sobre todo en conjuntos residenciales, muy comunes hoy en día, en los que los copropietarios resultan ser muy numerosos. Por consiguiente, bastaría con acreditar que se produjo de conformidad con la ley, el reglamento de copropiedad (arts. 11 y 12 Ley 182 de 1948), el que evidentemente, obra en el expediente donde consta el presente proceso (folios 14 a 167 del C. 1º), con copia de la resolución emanada de... por medio de la cual se efectuó su aprobación...³

Se colige de lo anterior que, para efectos de reclamar derechos y obligaciones de una propiedad horizontal, se ha de dirigir la demanda contra la propiedad horizontal correspondiente. Para tal efecto, en vigencia de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, era menester acompañar la certificación de la sociedad respectiva o, en su defecto, de la escritura pública contentiva del reglamento de propiedad horizontal con la autorización correspondiente.

En vigencia de la Ley 675 de 2001, los propietarios de los bienes de dominio particular conforman la persona jurídica de la propiedad horizontal e igualmente se requiere la prueba de la escritura pública contentiva del reglamento de propiedad horizontal, así sea que esté sin actualizar el reglamento.

La Ley 675 de 2001 entró a regir a partir de su

³ Jurisprudencia y Doctrina, revista mensual de Legis. Tomo XIV, No. 161, pp. 379-380.

publicación y fue divulgada el 4 de agosto de 2001. En el artículo 86, dispuso que todos los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998 se rigen por las disposiciones de esta ley a partir de la fecha de su vigencia, y les dio un término de un año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos. El término inicial de un año establecido en la Ley 675 fue prorrogado por seis meses más, como se aprecia en el artículo 1 del Decreto 1380 de 2002, publicado en el Diario Oficial No. 44.862, de 11 de julio de 2002. De tal suerte que la Ley 675 de 2001 estaba vigente para la fecha de la presentación de la demanda, esto es, el 25 de febrero de 2004.

Una de las piezas procesales acusadas como mal apreciadas por la censura son los escritos de contestación de la demanda. A fs.º 157 a 160, la Sala encuentra que la accionada NOREÑA QUINTERO manifestó que ella adquirió el inmueble el 8 de mayo de 2002, según escritura pública No. 2151 que dijo anexar. En efecto, como anexo, se encuentra la citada escritura, fols 162 a 167, en la cual se puede apreciar que el garaje adquirido por ella, el No. 5 del edificio No. 4, hace parte integrante del edificio La Macarena número 4 y que este edificio fue sometido al régimen de propiedad horizontal contenido en la Ley 182 de 1948 y sus decretos reglamentarios; que su reglamento fue aprobado por R. No. 309 de 16 de julio de 1975 de la Alcaldía de Medellín, elevado a escritura pública y protocolizado junto con los documentos exigidos por ley mediante escritura 1424 de 27 de junio de 1975 de la Notaría 11 de Medellín, debidamente

registrada. Vto. f.º 163.

De esa documental, también se desprende que hay otro edificio La Macarena No. 1, sometido a propiedad horizontal de que trata la Ley 182 de 1948 y del DR. 1335 de 1959 y que su reglamento fue elevado a escritura pública No. 1898 de 31 de diciembre de 1971 de la Notaría Octava de Medellín, debidamente registrada. F.º163.

De acuerdo con lo visto en la escritura pública No. 2151 de 8 de mayo de 2002, considera la Sala que el *ad quem* sí se equivocó de forma evidente al pasar por alto lo que dijo y acreditó la señora NOREÑA QUINTERO en la contestación de la demanda, pues, de haberlo tenido en cuenta, habría clarificado que el edificio La Macarena n.º 4 tenía personería jurídica, como también el n.º 1.

Igualmente, la Sala concluye que el citado yerro fáctico en que incurrió el *ad quem* es relevante. De no haberse cometido, el juez de la alzada habría inferido que los actores no son los llamados a responder por las obligaciones laborales derivadas de la contratación de una persona para la seguridad y vigilancia de las zonas comunes de la propiedad horizontal de la que presuntamente ellos hacen parte y los habría absuelto por falta de legitimación por pasiva.

La llamada a responder es la persona jurídica que conforman los propietarios de los bienes de dominio particular que integran el edificio, representada por su

administrador, según los artículos 32 y 50 de la Ley 675 de 2001.

La censura también le achaca al tribunal que los accionados en las contestaciones de la demanda se opusieron a la prosperidad de las reclamaciones expresando que el actor no prestó los servicios para ninguno de ellos.

Visto que la entrada de los parqueaderos donde el tribunal dio por establecido que el actor prestó sus servicios como portero-vigilante hace parte de las zonas comunes necesarias de las propiedades horizontales La Macarena n.º 1 y 4, el juez colegiado también se equivocó al dar por probado que el accionante prestó sus servicios personales a los demandados, pues, al pertenecer la entrada de los parqueaderos a las zonas comunes de la propiedad horizontal que tiene personería jurídica, es evidente que de ninguna manera se podía tener por prestados los servicios a los propietarios de esas unidades residenciales. En ese orden, tampoco se podía presumir la subordinación, como lo dice el art. 24 del CST, respecto de ellos. En conclusión, no se podía dar por demostrado el contrato de trabajo del accionante para con los convocados a juicio. En esto también se equivocó el juez de segundo grado.

De conformidad con todo lo anteriormente expuesto, prospera el cargo. En el presente caso, conforme a los hechos y pretensiones de la demanda, la cuestión litigiosa debe resolverse de manera uniforme para todos los convocados a juicio. Por tanto, así no hayan recurrido en casación todos

los demandados, los que no acudieron en sede de casación resultan favorecidos con la presente decisión, en aplicación del art. 51 del CPC que regula la relación procesal entre los litisconsortes necesarios. Por lo tanto, se casará en su integridad la sentencia de segunda instancia.

VIII. SENTENCIA DE INSTANCIA

En sede de instancia, para resolver la apelación de la parte actora, la Sala se remite a lo dicho en sede de casación sobre la falta de legitimación de los convocados a juicios para ser llamados a responder por las pretensiones de la demanda. Tampoco se demostró que el actor hubiese prestados los servicios personales para ellos, por tanto, no se puede presumir una relación laboral subordinada entre el accionante y los enjuiciados, con base en el art. 24 del CST.

Como resultado de lo anterior, se absolverá a los demandados en razón a que ellos, en la calidad de propietarios de los inmuebles de dominio particular, como fueron citados a juicio, no son los llamados a responder por las obligaciones que se derivan del contrato de trabajo que se celebra (o se presenta en virtud de la primacía de la realidad) para la seguridad y conservación de las zonas comunes del edificio en el que supuestamente los actores son propietarios. Así las cosas, se confirmará la sentencia absolutoria de primera instancia.

Sin costas en el recurso extraordinario de casación dado que prosperó el recurso y no hubo réplica. Las costas de

segunda instancia serán a cargo de la parte actora que resultó vencida.

IX. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Laboral, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CASA** la sentencia la sentencia proferida por la Sala Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, el 28 de junio de 2010, corregida y adicionada mediante providencia del 13 de agosto de 2010, en el proceso que instauró **LUIS ALFONSO VÉLEZ ÁLVAREZ** contra los demandados relacionados al inicio de la presente sentencia.

En sede de instancia, se **CONFIRMA** en todas sus partes la sentencia de primera instancia proferida por el JUZGADO SEGUNDO LABORAL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTIÓN de Medellín, de fecha 8 de mayo de 2009, mediante la cual fueron absueltos todos los demandados.

Costas como se indicó en la parte motiva.

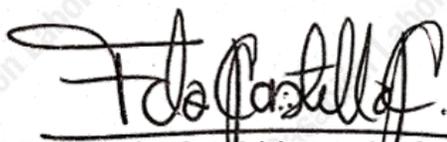
Notifíquese, publíquese, cúmplase y devuélvase el expediente al tribunal de origen.



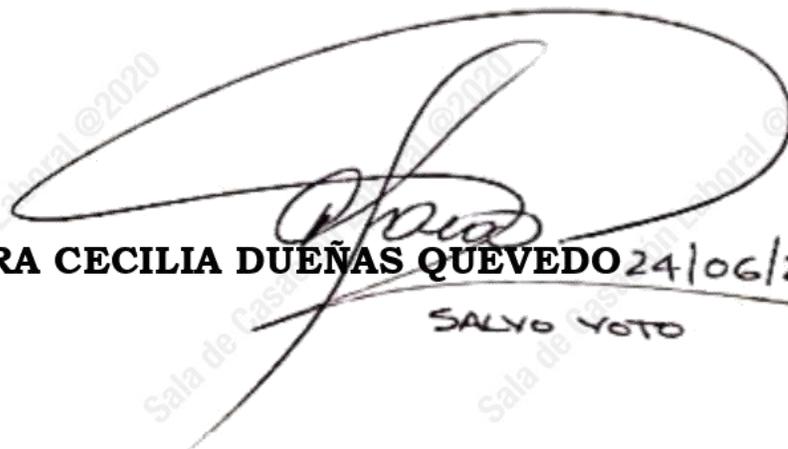
LUIS BENEDICTO HERRERA DÍAZ
Presidente de la Sala



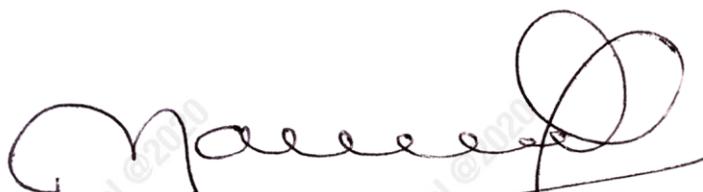
salvo voto
GERARDO BOTERO ZULUAGA



FERNANDO CASTILLO CADENA



CLARA CECILIA DUEÑAS QUEVEDO 24/06/2020
SALVO VOTO



IVÁN MAURICIO LENIS GÓMEZ
Salvo voto



OMAR ÁNGEL MEJÍA AMADOR



JORGE LUIS QUIROZ ÁLEMAN

República de Colombia
Corte Suprema de Justicia

Sala de Casación Laboral