

**TEMA: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO / INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES / CONDICION RESOLUTORIA TACITA** - la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con todas sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya cumplido lo propio. / **CLAUSULA PENAL** /

**HECHOS:** El señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre instauró demanda ordinaria laboral en contra de la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa, pretendiendo que se declare el incumplimiento de la contratante respecto del contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal suscrito entre las partes; y se ordene pago del valor de los honorarios que se habrían causado hasta fecha pactada para la terminación del contrato, y de la cláusula penal acordada.

**TESIS:** (...) La Sala colige que, atendiendo a las pretensiones, al demandante le asistía la carga de demostrar la observancia de las obligaciones a su cargo, aquellas descritas en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 las cuales consagra las funciones básicas del administrador, no obstante, las actas del Consejo de Administración de la copropiedad demandada, realmente dan cuenta del incumplimiento reiterado del contratista. (...) En glosa de lo anterior, esta Corporación concluye que al señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre no le asiste el derecho a reclamar el pago de los honorarios y la cláusula penal, esto es, el cumplimiento del contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal celebrado con la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa, siendo que el mismo dejó de honrar previamente sus compromisos, sin que en el plenario obre constancia de que la copropiedad en el algún momento hubiere incumplido el pago del precio pactado, o cualquier otra obligación a su cargo. (...) Así las cosas, se deduce que la decisión de terminar el contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal adoptada unilateralmente por la Unidad Residencial Corazón Envigado, no solo encuentra sustento jurídico en la condición resolutoria implícita en todo contrato (artículo 1546 del CC), sino también, en la cláusula cuarta del contrato suscrito entre las partes, siendo que en el cartulario quedó plenamente demostrado que el señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre incumplió reiteradamente con las obligaciones que le asistían como administrador, y que, aunque del inconformismo por el incumplimiento se dejó constancia en las actas del Consejo de Administración, el actor no atendió los requerimientos que se le hicieron, especialmente con lo referido al envío oportuno de los informes financieros para su aprobación.

M.P: SANDRA MARÍA ROJAS MANRIQUE

FECHA: 6/10/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLIN**  
**SALA QUINTA DE DECISION LABORAL**

Proceso: Ordinario Laboral  
Radicación: 05266-31-05-001-2021-00575-01  
Demandante: Carlos Mario Cárdenas Aguirre  
Demandada: Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa  
Asunto: Consulta de Sentencia  
Procedencia: Juzgado Segundo Laboral del Circuito de Envigado  
M. Ponente: Sandra María Rojas Manrique  
Temas: Contrato de prestación de servicios: Terminación unilateral, pago de honorarios y clausula penal.

**Medellín, octubre seis (6) de dos mil veintitrés (2023)**

En fecha anotada, la Sala Quinta de Decisión Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, integrada por los magistrados CARLOS ALBERTO LEBRÚN MORALES, VICTOR HUGO ORJUELA GUERRERO y SANDRA MARÍA ROJAS MANRIQUE como magistrada ponente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 2213 de 2022, procede a impartir el grado jurisdiccional de consulta en favor de la parte actora, respecto de la sentencia proferida el 16 de agosto de 2023 por el Juzgado Segundo Laboral del Circuito de Envigado, dentro del proceso ordinario laboral de única instancia promovido por Carlos Mario Cárdenas Aguirre contra la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa, conocido con el Radicado Único Nacional 05266-31-05-001-2021-00575-01.

## **1.- ANTECEDENTES**

### **1.1.- DEMANDA**

El señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre instauró demanda ordinaria laboral en contra de la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa, pretendiendo que se declare el incumplimiento de la contratante respecto del contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal suscrito entre las partes; y se ordene pago del valor de los honorarios que se habrían causado hasta fecha pactada para la terminación del contrato, y de la cláusula penal acordada.

En respaldo de tales pedimentos el señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre expuso, en síntesis, que el 09 de marzo de 2021 suscribió un contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal con la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa; que el mismo fue pactado con una vigencia de un (1) año, y honorarios por la suma de \$1.952.210 mensuales; que el 10 de septiembre de 2021 suscribieron un otrosí adicionando una cláusula penal por incumplimiento, por el 20% del valor total del contrato, y modificando, entre otras cláusulas, la referida a la terminación unilateral del contrato, estableciendo que para ello debía configurarse un incumplimiento claro, manifestado por escrito, reiterado y no atendido de las obligaciones del administrador.

Adujo que el 13 de octubre de 2021 fue notificado de la terminación unilateral del contrato, a partir del día siguiente, aduciendo el incumplimiento de las obligaciones que le asistían como administrador de la copropiedad; que previo a ello no recibió ningún llamado de atención respecto de la gestión adelantada; que siempre fue diligente en sus responsabilidades; que entregaba los informes financieros y de gestión oportunamente; que requirió a deudores morosos para que se pusieran al día; que la Asamblea General fue la que aprobó la permanencia de la tienda en la copropiedad, y la condonación de los intereses para los copropietarios morosos; y

que en el piso 16 no se encontraron afectaciones relacionadas con la terraza o las antenas de comunicación.

Finalmente informó que el 18 de octubre de 2021 la consejera Carolina Arboleda Bolívar manifestó al Consejo de Administración su preocupación por no haberse agotado el debido proceso para la terminación de su contrato; y que la entrega formal del cargo solo se hizo efectiva el 22 de octubre de 2021, porque antes de esa fecha no se había designado a ningún encargado (doc.04, carp.01).

## **1.2.- CONTESTACIÓN DEMANDA**

Por conducto de su representante legal y a través de apoderada legalmente constituida la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa, asintió que el 09 de marzo de 2021 suscribió un contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal con el señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre; que el que el 10 de septiembre de 2021 suscribieron un otrosí adicionando una cláusula penal por incumplimiento, por el 20% del valor total del contrato; y que el 14 de octubre de 2021 el Consejo de Administración decidió terminar unilateralmente el contrato de administración por las múltiples dificultades que se estaban presentando

Aseveró que desde el 13 de julio de 2021 el accionante fue requerido por escrito para que gestionara la resolución de algunos problemas que llevaban meses sin ser atendidos, relacionados con la recuperación de cartera, ascensores, parqueaderos, vigilancia, aseo, entre otros; que en las actas de reunión del Consejo de Administración, redactadas personalmente por el actor, también se dejó constancia de los incumplimientos del administrador; que la señora Carolina Arboleda Bolívar era miembro suplente del Consejo de Administración, y dejó de asistir a múltiples reuniones, razón por la cual no tuvo conocimiento del proceso adelantado con el actor previo a la terminación del contrario; y que fue el demandante el que decidió no entregar el cargo en la fecha de terminación del contrato, y el nuevo administrador tuvo que realizar solo el informe de gestión.

Consecuentemente, se opuso a la prosperidad de las pretensiones, y de mérito excepcionó la falta de causa para demandar por la inexistencia de terminación del contrato sin justa causa; mala fe y temeridad del actor al pretender el pago de lo no debido; y nadie puede alegar a su favor su propia culpa (doc.12, carp.01).

### **1.3.- LLAMAMIENTO EN GARANTÍA**

Adicionalmente, la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa llamó en garantía a la compañía SBS Seguros Colombia S.A., procurando que, en caso de que se profiera sentencia condenatoria en su contra, la misma sea condenada al pago de las sumas ordenadas.

Lo anterior, con fundamento en que para la fecha en que el Consejo de Administración, como órgano directivo de la copropiedad, tomó la decisión unilateral de terminar el contrato de prestación de servicios de administración suscrito con el señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre se encontraba vigente la Póliza No.52802100017237, que amparaba a los directores y administradores hasta por un valor de \$200.000.000 (doc.13, carp.01).

### **1.4.- CONTESTACIÓN LLAMAMIENTO EN GARANTÍA**

La compañía SBS Seguros Colombia S.A., respecto de la demanda principal, admitió que la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa, suscribió un contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal con el señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre, el 09 de marzo de 2021 y que en el mismo se pactó una cláusula penal por incumplimiento equivalente al 20% del valor total del contrato; respecto de los demás hechos de la demanda, dijo que no le constaban.

Se opuso a la prosperidad de las pretensiones sustentado que la terminación del contrato se derivó del claro incumplimiento de las obligaciones a cargo del

demandante; y propuso las excepciones de falta de legitimación en la causa por pasiva; y terminación del contrato de acuerdo a lo pactado y a la ley sustancial.

En lo concerniente al llamamiento en garantía, aceptó que suscribió la Póliza 52802100017237 con la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa para el amparo de directores y administradores, con un límite agregado anual de \$200.000.000.

Sostuvo que la referida póliza tiene un sublímite por evento de \$15.000.000; que los riesgos amparados fueron gastos de defensa, prácticas laborales, gastos de defensa por contaminación, perjuicios financieros por contaminación, daños a la reputación y cobertura para investigación, sin que la reclamación del actor corresponda a ninguno de ellos; y que, aunque los hechos ocurrieron durante su vigencia, no se presentó reclamación dentro del mismo periodo.

De consiguiente, excepcionó de fondo la ausencia de cobertura en el amparo de directores y administradores; ausencia de cobertura por no presentarse reclamación; inexistencia del siniestro; cláusulas que rigen el contrato de seguro; y límite asegurado sublímite para el amparo de directores y administradores (doc.18, carp.01).

### **1.5.- SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA**

El Juzgado Segundo Laboral del Circuito de Envigado, mediante fallo proferido el 16 de agosto de 2023, declaró que entre el señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre y la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa, existió un contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal que terminó de forma unilateral por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del actor; absolvió a la copropiedad demandada de las pretensiones incoadas; y condenó en costas al demandante, en favor de la copropiedad accionada (doc.31, carp.01).

## **1.6.- ALEGATOS DE SEGUNDA INSTANCIA**

Dentro de la oportunidad procesal para presentar alegatos de conclusión, el vocero judicial de la compañía **SBS Seguros Colombia S.A.** solicitó la confirmación de la sentencia de primera instancia arguyendo que el actor incumplió, de manera sistemática y reiterativa, las funciones que le fueron asignadas en el marco del contrato de prestación de servicios, incumplimientos que quedaron plasmados en las actas del Consejo de Administración, las cuales no fueron tachadas ni desconocidas por el pretensor; que según lo previsto en el artículo 1600 del Código Civil, es improcedente el pago simultáneo de la cláusula penal y la indemnización de perjuicios tasada por el valor de los honorarios; que el demandante ni la demandada formularon reclamación ante su representada para activar la póliza de seguro; y que los conceptos reclamados en la demanda no fueron cubiertos por la póliza de aseguramiento (doc.03, carp.02).

## **2. - CONSIDERACIONES**

### **2.1.- COMPETENCIA DE LA SALA**

Procede la consulta de la sentencia en favor del señor **Carlos Mario Cárdenas Aguirre**, en cumplimiento del mandato contenido en el artículo 69 del Código Procesal del Trabajo y la Seguridad Social, que dispone: *“Las sentencias de primera instancia, cuando fueren totalmente adversas a las pretensiones del trabajador, afiliado o beneficiario serán necesariamente consultadas con el respectivo Tribunal si no fueren apeladas”*.

### **2.2. - HECHOS NO CONTROVERTIDOS**

Los siguientes supuestos fácticos no son objeto de controversia:

- Que 09 de marzo de 2021 el señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre y la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa, celebraron un contrato de prestación de servicios de administración de propiedad

horizontal, en el que pactaron una remuneración mensual de \$1.952.210, una duración o vigencia de un año (págs.22-27, doc.07, carp.01).

- Que el 10 de septiembre de 2021 las partes suscribieron otrosí al contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal modificando, entre otros aspectos, el precio del contrato, fijándolo en valor de \$22.946.520, pagaderos en 12 cuotas mensuales de \$1.912.210 (págs.28-30, doc.04, carp.01).

- Que el 13 de octubre de 2021 el actor fue notificado de la terminación unilateral del contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal, con efectos a partir del 14 de octubre de 2021 (págs.16-17, doc.04, carp.01).

- Que el 22 de octubre de 2021 el demandante hizo entrega formal y material del cargo de administrador de la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa (págs.54-57, doc.04, carp.01).

- Que la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa tomó la Póliza de Seguros de Condominios No.52802100017237 con la compañía SBS Seguros Colombia S.A. (págs.15-62, doc.18, carp.01).

### **2.3. - PROBLEMAS JURIDICOS A RESOLVER**

Deberá la Sala determinar:

¿Si la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa incumplió el contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal suscrito con el señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre?

En caso afirmativo, la Sala se ocupará de establecer ¿Si al actor le asiste el derecho pago de los honorarios que se habrían causado hasta el vencimiento del contrato, y de la cláusula penal acordada?



## 2.4. - TESIS DE LA SALA

Los problemas jurídicos propuestos se resolverán bajo la tesis según la cual el contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal celebrado entre el señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre y la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa terminó anticipadamente por el incumplimiento de las obligaciones que le asistían al administrador, debiéndose **confirmar** la sentencia absolutoria de única instancia.

## 2.5. - PREMISAS NORMATIVAS

El artículo 1494 del Código Civil establece:

*“ARTICULO 1494. FUENTE DE LAS OBLIGACIONES. Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia”.*

A su turno, el artículo 1495 ibídem, define los contratos, así:

*“ARTICULO 1495. DEFINICIÓN DE CONTRATO O CONVENCION. Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas”.*

Adicionalmente, el artículo 1546 ibíd. contempla la condición resolutoria del contrato, en caso de incumplimiento:

*“ARTICULO 1546. CONDICION RESOLUTORIA TACITA. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.*

Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado:

*“En tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió. Así lo tiene adoctrinado la Sala al señalar que:*

*“En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ya señalado la Corte, el contenido literal de aquel precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.*

*Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incumplido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con todas sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya cumplido lo propio, de donde se sigue que “... el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incontestablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente puesto que al legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y el incumplimiento en el demandado y opositor (CSJ SC de 7 mar. 2020, rad. n° 5319)”*

*Por ende, como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante, que éste haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado mientras el otro por su lado no cumpla, o se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos” (CSJ SC1209-2018)*

Adicionalmente, la misma Corporación explicó:

“Además, si la pretensión invocada no es la resolución sino la de cumplimiento de acuerdo, la exigencia aumenta porque quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.

De ahí que, aludiendo específicamente a aquellas hipótesis en las que el promotor demanda el cumplimiento de lo prometido a él, la Corte tenga decantado que: “según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato, inclusive la que entabla para que se declare su resolución, exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo”.

La razón de ser de dicha exigencia adicional, en tratándose de la solicitud judicial de cumplimiento contractual, ha sido expuesta por esta Corporación, señalando que “el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios si tienen necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso (demanda de resolución), en que el contrato va a desaparecer por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a sobrevivir con la plenitud de sus efectos, entre ellos, la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas por éste (CSJ CS de 29 nov. 1978, reiterada en SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420-2014, SC6906-2014, entre otras).

En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal que aquel ejecutó las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, solo podrá hacerlo el negociante puntual con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no a sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores” (CSJ SC2307-2018).

Y en la misma dirección, la Sala de Casación Laboral de la Corte Suprema de Justicia sobre el tema, indicó:

“Puesto en otros términos, para el caso de los contratos de mandato o de prestación de servicios profesionales de carácter privado, la cancelación de los honorarios pactados tiene la obligación por parte del deudor o contratante de cubrirlos, siempre y cuando el acreedor o contratista haya cumplido con el objeto del contrato, así como también debe tenerse de presente que las denominadas cláusulas penales, sanciones, multas, etc., hacen parte de las denominadas «remuneraciones», teniéndose en cuenta que las mismas constituyen la retribución de una actividad o gestión profesional realizada a la cual se compromete el contratista en defensa de los intereses del contratante, aun en los eventos de que por alguna circunstancia se impida que se preste el servicio, por consiguiente, desde esta perspectiva,

*también resulta competente el juez laboral para conocer del presente asunto. (...)*” (CSJ SL2385-2018)

## 2.6.- CASO CONCRETO

Así las cosas, la Sala colige que, como lo pretendido por el señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre es el pago de los honorarios y la cláusula penal pactados en el contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal celebrado con la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa, esto es, el cumplimiento del contrato, al mismo le asistía la carga de demostrar la observancia de las obligaciones a su cargo.

Al respecto, se relievra que en la cláusula segunda del contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal las partes acordaron:

*“SEGUNDA: RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR. Son las típicas para el desarrollo eficiente de esa gestión, previstas por las normas legales, la jurisprudencia sobre el tema, la Ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal y la sana lógica administrativa”* (págs.22-27, doc.04, carp.01).

Entonces, resulta procedente memorar que el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 consagra como funciones básicas del administrador:

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

- 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.*
- 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.*

3. *Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.*
4. *Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*
5. *Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.*
6. *Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.*
7. *Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.*
8. *Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.*
9. *Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.*
10. *Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.*
11. *Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.*
12. *Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.*
13. *Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.*

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

Pese a lo anterior, las actas del Consejo de Administración de la copropiedad demandada, realmente dan cuenta del incumplimiento reiterado del contratista:

Acta No. 07 del 06 de abril de 2021:

*“Se recuerda al administrador que la entrega de estados financieros, dictamen de revisor fiscal, y demás informes, se deben enviar con ocho días de anticipación a la reunión del consejo, es decir, si las reuniones se programan para el último miércoles de cada mes, toda la información debe ser enviada el miércoles anterior a esa reunión a cada miembro del consejo para su análisis y aprobación. Este punto es de vital importancia para tener reuniones más fluidas y rápidas”. (págs.23-24, doc.08, carp.01)*

Acta No. 08 del 26 de abril de 2021:

*“También se le recuerda al administrador, el compromiso adquirido en el acta anterior, sobre los estados financieros y demás informes requeridos para las reuniones de consejo; hoy 26 de abril estamos en reunión de consejo y no tenemos por parte de la administración ninguno de estos informes, se le reitera a don Carlos Cárdenas administrador sobre la importancia de tener esta información” (págs.25-29, doc.08, carp.01).*

Acta No. 09 del 03 de junio de 2021:

*“El consejo de administración le recuerda a don Carlos Cárdenas que es el administrador quien convoca a las reuniones de consejo de administración, y es el administrador el responsable de digitar las actas de consejo, tal cual quedó escrito en el acta anterior”.*

*“También se le recuerda a don Carlos Cárdenas la importancia de tener fechas definidas para las reuniones de consejo de administración, estas reuniones no se pueden condicionar a los informes, si es así, entonces es usted quien debe organizar los tiempos para que estén al día al momento de las reuniones”.*

*“Por parte de la administración no se están cumpliendo los requerimientos solicitados por el consejo de administración, si la reunión la programó don Carlos para hoy 03 de junio, los estados financieros debimos recibirlos el 24 de mayo, y no fue así, los vinimos a recibir el 29 de mayo, fin de semana, se le recuerda al administrador que todos estos documentos los debemos recibir una semana antes, ósea, el lunes anterior a la próxima reunión”.*

*“Desde el mes de abril se aprobó la implementación del sistema de citofonía virtual, a la fecha nada que arranca este proyecto” (págs.30-34, doc.08, carp.01).*

Acta No. 10 del 28 de junio de 2021:

*“El consejo de administración aún continúa sin respuesta por parte de la administración sobre el porqué de la demora en la entrega de las actas de consejo de administración. El acta del consejo del 03 de junio se recibió el 14 de junio, se continúa con el incumplimiento”.*

*“El consejo de administración vuelve y expresa el incumplimiento en el envío de los estados financieros, en actas anteriores hemos quedado que estos informes los debe enviar el administrador el lunes anterior a cada reunión, para esta reunión los debía enviar el 21 de junio y los envió el 24 de junio”.*

*“Desde el mes de abril se aprobó entre los dos consejos de etapa 1 y 2 la implementación de citofonía virtual, no es posible que a hoy 28 de junio todavía no se esté implementando” (págs.35-38, doc.08, carp.01).*

Acta No. 11 del 26 de julio de 2021:

*“El consejo de administración vuelve y expresa el continuo incumplimiento en el envío de los estados financieros, en actas anteriores hemos dejado plasmado este inconformismo, estos informes los debe enviar el administrador el lunes anterior a cada reunión, para esta reunión los debía enviar el 19 de julio y los envió el 21 de julio sin ninguna justificación”.*

*“Seguimos a la espera de la implementación de citofonía virtual, no es posible que todavía no esté implementado” (págs.39-41, doc.08, carp.01).*

Acta No. 12 del 06 de septiembre de 2021:

*“El consejo de administración aun continua sin respuesta por parte de la administración sobre el porqué de la demora en la entrega del acta de consejo de administración. El acta del consejo de administración del 26 de julio se recibió el 14 de agosto, se continúa con el incumplimiento”.*

*“El consejo de administración vuelve y expresa el continuo incumplimiento en el envío de los estados financieros, se suponía que, si la reunión la teníamos el 30 de agosto, usted nos debía enviar los estados financieros el 23 de agosto y no el 26 de agosto como lo realizó, gracias a Dios se canceló la reunión y así pudimos tener tiempo para revisarlo, pero dejamos claro que no estamos de acuerdo como usted viene enviando estos documentos sin ninguna justificación. No tiene ninguna presentación que en septiembre apenas estemos revisando los estados financieros de julio”.*

*“Seguimos a la espera de la implementación de citofonía virtual, no es posible que todavía no esté implementado, se nos fue el año tratando de implementar este sistema”* (págs.43-45, doc.08, carp.01).

Acta No. 13 del 27 de septiembre de 2021:

*“El consejo de administración vuelve y expresa el continuo incumplimiento en el envío de los estados financieros, se suponía que, si la reunión del consejo la teníamos hoy 27 de septiembre, los estados financieros debía haberlos enviados el 20 de septiembre y no el 24 de septiembre, víspera de fin de semana como realmente lo hizo, dejamos claro que no estamos de acuerdo como usted viene enviando estos documentos tardíos sin ninguna justificación”.*

*“Seguimos a la espera de la implementación de citofonía virtual, no es posible que a la fecha todavía no esté implementado”* (págs.49-50, doc.08, carp.01).

Adicionalmente, se advierte que los correos electrónicos allegados con el libelo genitor dan cuenta de los incumplimientos enunciados en las actas antes descritas, en la medida en que evidencian el envío tardío o inoportuno de los informes que serían aprobados en la reunión, pudiendo constatarse, por ejemplo, que la información para la reunión del 03 de junio de 2021, fue enviada el 29 de mayo del mismo año (págs.44-45, doc.04, carp.01); que la información para la reunión del 28 de junio de 2021, fue enviada el 24 de junio del mismo año (págs.48-49, doc.04, carp.01); que la información para la reunión del 26 de julio de 2021, fue enviada el 21 de julio del mismo año (págs.46-47, doc.04, carp.01); que la información para la reunión del 06 de septiembre de 2021, fue enviada el 26 de agosto del mismo año (págs.44-45, doc.04, carp.01); y que la información para el consejo del 27 de septiembre de 2021, fue enviada el 24 de septiembre del mismo año (págs.42-43, doc.04, carp.01).

En glosa de lo anterior, esta Corporación concluye que al señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre no le asiste el derecho a reclamar el pago de los honorarios y la cláusula penal, esto es, el cumplimiento del contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal celebrado con la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa, siendo que el mismo dejó de honrar previamente sus compromisos, sin que en el plenario obre



constancia de que la copropiedad en el algún momento hubiere incumplido el pago del precio pactado, o cualquier otra obligación a su cargo.

De otro lado, cumple relieves que en la cláusula cuarta del contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal celebrado el 09 de marzo de 2021, y modificada a través de un otrosí del 10 de septiembre de 2021, las partes pactaron:

*“CUARTA: DURACIÓN: El presente contrato tendrá una duración de doce (12) meses contados a partir del día nueve (9) de marzo de 2021 hasta el ocho (8) de marzo de 2022.*

*PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, lo anterior, el presente contrato podrá ser terminado unilateralmente por parte la unidad residencial, en cualquier momento, siempre que se presente un incumplimiento claro, manifestado por escrito, reiterado y no atendido, de las obligaciones del administrador (...)* (págs.28-30, doc.04, carp.01).

Y que, en la carta de terminación del contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal, la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa le explicó al actor:

*“(...)*

*A través de la presente le notificamos que, a partir del 14 de octubre del año en curso, el consejo de administración de la Unidad Residencial Corazón Envigado Alto de las Flores Etapa 1, damos por terminado el contrato de prestación de servicios que se había firmado con usted. El motivo principal por el cual se ha tomado esta decisión tiene que ver con los múltiples incumplimientos en su gestión, de los cuales se resaltan los más significativos:*

*(...)*

- *Falta de planeación en la entrega oportuna de la información financiera para revisar en las reuniones de consejo, siempre llegaban dos o tres días antes de la reunión, por parte del consejo hubo mucha retroalimentación sobre éste tema sin encontrar la respuesta deseada”* (págs.16-17, doc.04, carp.01).

Así las cosas, se deduce que la decisión de terminar el contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal adoptada unilateralmente por la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera

Etapa, no solo encuentra sustento jurídico en la condición resolutoria implícita en todo contrato (artículo 1546 del CC), sino también, en la cláusula cuarta del contrato suscrito entre las partes, siendo que en el cartulario quedó plenamente demostrado que el señor Carlos Mario Cárdenas Aguirre incumplió reiteradamente con las obligaciones que le asistían como administrador, y que, aunque del inconformismo por el incumplimiento se dejó constancia en las actas del Consejo de Administración, el actor no atendió los requerimientos que se le hicieron, especialmente con lo referido al envío oportuno de los informes financieros para su aprobación, razón por la cual se confirmará la sentencia desestimatoria de primera instancia

Finalmente, se advierte que al no prosperar las pretensiones incoadas en contra de la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa, se torna innecesario emitir pronunciamiento sobre las pretensiones y excepciones del llamamiento en garantía.

Costas en esta instancia a cargo de Carlos Mario Cárdenas Aguirre, por habersele resuelto desfavorablemente el recurso de alzada; se fijan agencias en derecho en favor de la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa, en la suma de \$1.160.000 que corresponde un (1) SMLMV, conforme a lo reglamentado por el Consejo Superior de la Judicatura en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016.

#### **4. - DECISIÓN**

En consonancia con lo expuesto, la Sala Quinta de Decisión Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

#### **FALLA:**

**1.- Se CONFIRMA** la sentencia proferida el 16 de agosto de 2023 por el Juzgado Segundo Laboral del Circuito de Envigado, en el proceso ordinario laboral


instaurado por Carlos Mario Cárdenas Aguirre contra la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa.


2.- Costas en esta instancia a cargo de Carlos Mario Cárdenas Aguirre, y en favor de la Unidad Residencial Corazón Envigado Sector Altos de las Flores P.H. - Primera Etapa; se fijan agencias en derecho en la suma de \$1.160.000.

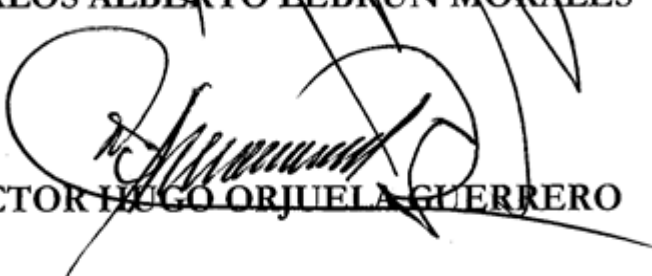
3.- Se ordena la devolución del expediente digital, con las actuaciones, cumplidas en esta instancia, al Juzgado de origen

El fallo anterior será notificado a las partes por Edicto de conformidad con el numeral 3° literal d) del artículo 41 del Código Procesal del Trabajo y la Seguridad Social y el auto AL2550 del 23 de junio de 2021, proferido por la Sala Laboral de la Corte Suprema de Justicia.

Los Magistrados,

  
**SANDRA MARÍA ROJAS MANRIQUE**

  
**CARLOS ALBERTO LEBRÚN MORALES**

  
**VÍCTOR HUGO ORJUELA GUERRERO**