

**TEMA: CONTRATO PRESTACIÓN DE SERVICIOS**— La Jurisprudencia Laboral, al estudiar el desarrollo de contratos suscritos en el contexto del derecho común, ha avalado la posición en el sentido de comulgar con la facultad que tienen las partes de pactar la terminación unilateral de los vínculos de esa naturaleza.

**HECHOS:** Se presentó demanda ordinaria laboral en contra del CONJUNTO RESIDENCIAL “PLAZA VICUÑA”, con el fin de que se declare que la demandada no cumplió los términos acordados en el contrato de prestación de servicios, puntualmente, informar con 30 días de antelación su terminación, indicando la causa de esta determinación. En ese sentido, solicitó declarar que el contrato de prestación de servicios se prorrogó por un periodo igual al pactado inicialmente. En consecuencia, instó que se condene al CONJUNTO RESIDENCIAL “PLAZA VICUÑA” al pago del tiempo faltante para el cumplimiento del contrato, junto con los intereses de mora, fijados a la tasa máxima legal establecida por la Superintendencia Financiera.

**TESIS:** (...) conviene precisar que, al amparo de principio de “Ley Contractual”, establecido precisamente en asuntos de índole civil como el aquí tratado, se predica justamente que, celebrado el contrato con el lleno de requisitos legales, este se erige como ley para los contrayentes, conforme lo precisa el artículo 1602 Código Civil, imponiéndose a las partes inmiscuidas en este, ejecutar las obligaciones emanadas del acuerdo, de buena fe, siendo llamadas a satisfacer los compromisos asumidos por cada extremo, según el componente obligacional contenido en el mismo cuerpo del contrato, así como aquellas que emanen de la naturaleza del propio convenio (Art. 1603 CC). Desde esa órbita, la Jurisprudencia Laboral, al estudiar el desarrollo de contratos suscritos en el contexto del derecho común, memorando a la Sala de Casación Civil, ha avalado la posición en el sentido de comulgar con la facultad que tienen las partes de pactar la terminación unilateral de los vínculos de esa naturaleza, cuestión concebida como elemento accidental del instrumento contractual, a la que se le da relevancia en atención a la fuerza normativa que para las partes representa lo acordado. La Sala concluye a este propósito, la singular previsión normativa o, por uso, costumbre o práctica comercial, de la terminación unilateral del contrato, la ausencia de expresa prohibición legal abstracta y la autoridad o legitimación de las partes en ejercicio de la libertad contractual para acordarla, conformemente a sus necesidades, conveniencia, designios, naturaleza de los intereses disponibles, el orden público, las buenas costumbres, función práctica económica o social útil, relatividad de los derechos, paridad, buena fe, lealtad y corrección exigibles. (...) En igual sentido, a partir de la pauta de interpretación contemplada en el artículo 1618 Código Civil, también es totalmente viable acudir a las demás previsiones contractuales que no ofrecen dudas a fin de intelegir el verdadero propósito de aquellas de las que pueda surgir en cierta medida conflicto en su entendimiento, todo a efectos de establecer la intención de las partes, pero en el contexto del convenio mismo y de acuerdo a la naturaleza de lo acordado (SC505-2022). (...) Así las cosas, en este ejercicio de analizar la cláusula descrita, encuentra la Colegiatura que la previsión contractual contenida en esta, (...) que, desde el inicio de su redacción, puede verse como está direccionada hacia quien integra el extremo contratista, para luego imponerle las condiciones o exigencias que debe reunir la terminación del contrato devenida específicamente de su lado, incluyendo el formalismo de que sea presentada mediante escrito dirigido al órgano de dirección de la copropiedad allí mencionado, con la enunciación de los motivos del finiquito, cuestión que en modo alguno puede entenderse igualmente presupuestada para el extremo contratante, esta es, la propiedad horizontal. (...) Así

entonces se resalta que, la indicación sobre la justificación para el finiquito se impone consignarla en el oficio que debe remitirse al Consejo de Administración informando sobre la decisión unilateral de terminación del vínculo, el que solo procede cuando la finalización se da por el contratista. (...) Refulge entonces del análisis expuesto que, lo intencionado desde las condiciones del contrato no revestía para la copropiedad la anunciación de los motivos de su decisión de terminar la relación civil sostenida con la demandante, porque, conforme lo extractado en precedencia, esta no fue la intención de las partes, o al menos ello no es lo que se atiende según el tenor literal de lo establecido en el acuerdo contractual, no encontrando sustento para el incumplimiento predicado por la recurrente.

M.P. MARÍA NANCY GARCÍA GARCÍA

FECHA: 28/09/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA

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



**SALA TERCERA DE DECISIÓN LABORAL**  
**MAGISTRADA PONENTE: MARIA NANCY GARCÍA GARCÍA**

<b>PROCESO</b>	<b>ORDINARIO LABORAL</b>
<b>DEMANDANTES</b>	<b>NORA ELENA RAMÍREZ ÁLVAREZ</b>
<b>DEMANDADOS</b>	<b>CONJUNTO RESIDENCIAL “PLAZA VICUÑA”</b>
<b>PROCEDENCIA</b>	<b>JUZGADO SEXTO LABORAL DEL CTO DE MEDELLÍN</b>
<b>RADICADO</b>	<b>05001 31 05 006 2020 00226 01</b>
<b>SEGUNDA INSTANCIA</b>	<b>APELACIÓN DEMANDANTE</b>
<b>TEMAS Y SUBTEMAS</b>	<b>- Contrato Prestación de Servicios – Incumplimiento Contractual</b>
<b>DECISIÓN</b>	<b>CONFIRMA</b>

**SENTENCIA No. 231**

Medellín, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

En atención a lo previsto en el decreto 806 del 4 de junio de 2020 convertido en legislación permanente a través de la Ley 2213 de 2022, una vez discutido y aprobado en la SALA TERCERA DE DECISIÓN LABORAL el presente asunto, según consta en Acta No.033 de 2023, se procede a dictar **SENTENCIA** en orden a resolver el RECURSO DE APELACIÓN formulado por el apoderado judicial de la **DEMANDANTE** contra la Sentencia N° 162 del 5 de agosto de 2022, proferida por el JUZGADO SEXTO LABORAL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN.

**ANTECEDENTES**

La señora **NORA ELENA RAMÍREZ ÁLVAREZ** presentó demanda ordinaria laboral en contra del **CONJUNTO RESIDENCIAL “PLAZA VICUÑA”**, con el fin de que: **1)** Se declare que la demandada no cumplió los términos acordados en el contrato de prestación de servicios, puntualmente, informar con 30 días de antelación su terminación, indicando la causa de esta determinación. **2)** En ese sentido, solicitó declarar que el contrato de prestación de servicios se prorrogó por un periodo igual al pactado inicialmente. **3)** En consecuencia, instó que se condene al **CONJUNTO RESIDENCIAL “PLAZA VICUÑA”** al pago del tiempo faltante para el cumplimiento del contrato, junto con los intereses de mora, fijados a la tasa máxima legal establecida por la Superintendencia Financiera.

Como sustento de sus pretensiones adujo que, fue vinculada por la P.H. **CONJUNTO RESIDENCIAL “PLAZA VICUÑA”** a través de contrato de prestación de servicios, con el fin de desempeñarse como administradora de ese conjunto, acorde a lo establecido en la Ley 675 de 2001, actividad por la que recibía como honorarios la suma mensual de \$2.686.040.

El plazo para el desarrollo de este contrato fue pactado a 12 meses, iniciando actividades el 25 de junio de 2019, estableciéndose en el cuerpo de acuerdo contractual que *"(...) podrá darse por terminado en cualquier momento unilateral o bilateral avisando a la otra parte con minino 30 días calendario (...)"*.

Continuó reseñando que el clausulado del contrato reglaba que las partes podían culminarlo en cualquier momento *"(...) informándolo a través de oficio al consejo de administración el cual deberá contener su justificación y ser informado por una de las partes por lo menos con treinta (30) días de anticipación sin embargo sin que medie fuerza mayor o caso fortuito demostrado, el contratista, no podrá retirarse del cargo sin que se haya surtido la entrega adecuada verbal y física y magnética de la información suscitada mediante su administración y de aquella (...)"*.

Que desde el **CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA"** le fue enviada a través de correo electrónico carta de terminación del contrato de prestación de servicios, sin precisar cuál sería la fecha de su culminación, más cuando para ese momento el contrato ya se había prorrogado por otros 12 meses, dado que no se informó sobre la finalización de este con 30 días de anticipación. De igual forma, expuso que la misiva tampoco contenía la causa de la terminación, incumpliendo con ello lo acordado (f. 7 a 24 Archivo 01 ED).

### **POSICIÓN DE LA ACCIONADA**

En el momento procesal oportuno, el **CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA"** dio contestación a la demanda oponiéndose a lo solicitado, tras considerar que de parte de este ente, se notificó por escrito y verbalmente a la demandante acerca de la terminación del contrato de prestación de servicios, otorgándole el plazo de 30 días para que efectuara la entrega de la administración, con lo cual la entidad ejerció su derecho en los términos del contrato suscrito, sin que pueda hablarse de un incumplimiento.

Además, expresó que, de la redacción de las cláusulas, no se desprende que el plazo en mención debía darse antes del vencimiento del término acordado. Por todo lo anterior, formuló como excepciones las de: *"(...) AUSENCIA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL Y PREAVISO DE 30 DÍAS CALENDARIO NO CONSTITUYE RENOVACIÓN O PRÓRROGA (...)"* (f. 2 a 5 Archivo 09 ED).

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Surtido el trámite de primera instancia, el **JUZGADO SEXTO LABORAL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, mediante Sentencia N° 162 del 5 de agosto de 2022, decidió:

*"(...) **Primero.** Prospera la excepción de ausencia de incumplimiento contractual propuesta por Conjunto Residencial Plaza Vicuña P.H., en contra de las pretensiones de la señora Nora Elena Ramírez Álvarez.*

***Segundo.** Las costas del proceso las pagará la señora Nora Elena Ramírez Álvarez al Conjunto Residencial Plaza Vicuña P.H. Se liquidarán por secretaría una vez en firme la sentencia; como agencias en derecho se fija la suma de un millón de pesos (\$1.000.000 (...)"*.

Como fundamento de su decisión, la Juez de conocimiento comenzó por indicar que no había discusión en punto al contrato de prestación de servicios suscrito por las partes, los honorarios pactados y las condiciones fijadas en este para su finalización, dado que el motivo de controversia estriba en definir si para la fecha en que se dispuso la terminación por la parte demandada, el contrato se había prorrogado por 12 meses más, al no haber informado sobre su finiquito, 30 días antes de la finalización del periodo inicial, aunado a que no se esgrimió causa alguna para la terminación.

Seguidamente expuso que, al revisar lo pactado por las partes en el contrato, iniciado el 25 de junio de 2019, con una duración de 12 meses, encontró que este podía prorrogarse sucesivamente por un término igual, requiriéndose únicamente en ese contexto la actualización de las pólizas, convenio en el que no se encuentra palabra o frase que haga ambigua la voluntad de las partes.

Así mismo refirió que, fue acordado que cualquiera de los contratantes podía dar por terminado el vínculo en cualquier momento, entendiéndose que esta decisión podía hacerse efectiva, sin importar que estuviese corriendo el término inicial o la prórroga, con la sola condición de avisarle a la otra parte con 30 días de anticipación, con lo cual se colegía que, avisada la terminación, el contrato se mantenía vigente por 30 días, término que indicó, no era dable entender como una anticipación a la fecha de culminación, y mucho menos que de no darse el aviso en los 30 días anteriores al vencimiento del contrato, no pudiera ya acudir al finiquito en cualquier momento, porque se entendería prorrogado el contrato por un término igual al inicial, según lo corrobora el contenido de la cláusula segunda del documento contractual.

En ese contexto continuó reseñando que, las condiciones no estaban acordadas para justificar la decisión de terminar el vínculo, premisa que, junto a lo argüido en precedencia, no permitía extractar el entendimiento planteado por la parte demandante, en tanto no había en el contrato nimiedades o contradicciones sobre las condiciones para poner fin al contrato, argumentos que respaldó con lo establecido los artículos 1602, 1603, 1618 y 1624 Código Civil, a efectos de indicar que las circunstancias del contrato pactado con la demandada eran claras, de allí que al recibir la carta de terminación el 30 de mayo de 2020, ni siquiera pidió aclaración al respecto, haciéndose efectiva la decisión el 30 de junio de ese año, lo que quiere decir, según adujo la Juez, que para la actora era clara cual había sido la voluntad contractual, no siendo necesaria la precisión de fecha de finalización.

De otro lado manifestó que, no era procedente aplicar la regulación legal presupuestada para la terminación y prórroga de los contratos de trabajo a término fijo, a vínculos como el sostenido entre las partes, que es de carácter civil, en el que prima la voluntad de las partes. En consecuencia, determinó la falta de prosperidad de las pretensiones.

### **RECURSO DE APELACIÓN**

Inconforme con la anterior decisión, el apoderado del **DEMANDANTE** apeló la providencia argumentando que, pese a que la Juez concluyó que según la cláusula segunda

del contrato de prestación de servicios suscrito entre las partes no quedó estipulado que debía darse una justificación para su terminación anticipada, a partir de la normativa civil, como los artículos 1494 a 1496 y 1501 Código Civil, se puede considerar lo estipulado en dicha cláusula como un elemento accidental calificado por las partes, donde se precisa que la parte de la cual provenga la finalización del contrato "(...) *deberá contener su justificación y ser informado por una de las partes, por lo menos con 30 días de anticipación (...)*", lo que imponía entonces una obligación; sin embargo, en la carta remitida por la demandada no se encuentra ninguna justificación, cuestión que genera la declaratoria del incumplimiento contractual deprecado.

Citó igualmente la regulación atinente a la resolución del contrato (Art. 1546 CC), a fin de mencionar que en el proceso se persigue la indemnización de perjuicios derivada del incumplimiento de las estipulaciones contractuales, en concordancia con el artículo 1613 Código Civil, precisando que lo reclamado a título de indemnización es el lucro cesante, insistiendo en que la intención de las partes fue clara en dejar sentado que se debía justificar la terminación del contrato, misma que ni siquiera debía contar con la aprobación de la contraparte.

Por último expresó que, de existir ambigüedad, las cláusulas debían interpretarse en contra de la PH, en tanto era la que debía justificar su decisión, considerando a partir de allí que la interpretación efectuada por la Juez a la cláusula segunda del contrato resulta errada, en tanto era imperativa la justificación de la terminación del contrato, lo que llevó a su prórroga, por no haberse satisfecho las estipulaciones contractuales. Por lo tanto, peticionó la revocatoria de la sentencia y que se acceda a las pretensiones.

### **ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

A través de Auto de Sustanciación N° 102 del 16 de noviembre de 2023, se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión, sin que se hubieren pronunciado al respecto. (Archivo 02 ED Tribunal).

### **PROBLEMA JURÍDICO**

De las apelaciones presentadas, surge para la Sala como problema jurídico a resolver, en primer término, si en efecto, el **CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA"** incumplió lo dispuesto en el contrato de prestación de servicios suscrito con la señora **NORA ELENA RAMIREZ ÁLVAREZ** a la hora de dar por finalizado dicho vínculo. En caso positivo, habrá de analizarse si la demandante tiene derecho a la indemnización reclamada en la demanda.

### **CONSIDERACIONES**

Sea lo primero reseñar que, en atención a lo normado en el artículo 66A CPT y SS, la decisión de esta instancia se circunscribe a los asuntos materia del recurso de apelación, restricción a la competencia funcional del fallador de segundo grado, que impone el deber de decidir estrictamente dentro del marco fijado en la alzada (SL2808-2018), con la salvedad hecha para los derechos laborales mínimos e irrenunciables del trabajador (SL8613-2017 y

SL12869-2017), según lo expuesto por la Corte Constitucional en la sentencia C-968 de 2003.

Como supuestos de hecho debidamente demostrados en el *sub-lite* se tiene lo siguiente:

1. Que la señora **NORA ELENA RAMÍREZ ÁLVAREZ** fue vinculada por el **CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA"** mediante contrato de prestación de servicios, para desempeñarse como administradora de esta propiedad horizontal, vínculo iniciado el 25 de agosto de 2019 (f. 53 a 56 Archivo 02 ED).
2. Que por virtud de los servicios prestados, las partes acordaron el pago de honorarios en favor de la demandante por valor mensual de \$2.686.040 (f. 54 Archivo 02 ED).
3. Que mediante carta del 30 de mayo de 2020, el presidente del Consejo de Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA"**, le comunicó a la demandante la decisión de terminar el contrato de prestación de servicios (f. 51 a 52 Archivo 02 ED).
4. Efectivamente, el 30 de junio de 2020 la señora **RAMÍREZ ÁLVAREZ** hizo la entrega de la información e implementos de la administración de la copropiedad (f. 57 a 71 Archivo 02 ED).

### **DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

Al resolver la controversia en sede de primera instancia, la falladora despachó negativamente los pedimentos de la demanda, tras considerar que, en punto de la finalización del vínculo entre las partes, el contrato no contenía frases o palabras que lo dejaran en el plano de la ambigüedad, precisando que lo acordado era que cualquiera de las partes estaba en la posibilidad de terminar el contrato en cualquier momento, con la única condición de avisar con 30 días de antelación, tiempo que necesariamente no tenía que ser el anterior a la fecha de culminación de la vigencia del vínculo, añadiendo que para el finiquito contractual las condiciones no estaban direccionadas a que existiera justificación, situación que era conocida por la contratista.

En contravía de lo considerado por la Juez, la parte demandante se duele de la interpretación efectuada respecto del clausulado del contrato de prestación de servicios que regula lo tocante a su terminación, pues al tenor de lo establecido en el Código Civil, si la decisión de finalizar el contrato provenía de la entidad accionada, conforme los elementos accidentales estipulados por las partes, era imprescindible que el conjunto pusiera de presente a la contratada la justificación para esta determinación, independiente de que esta no requiriese la aprobación de aquella, actuación que al no cumplirse, genera el incumplimiento que a su vez da lugar a la indemnización reclamada.

Nótese entonces que la disyuntiva gravita en torno a la interpretación de las cláusulas del contrato de prestación de servicios suscrito entre las partes, especialmente en lo que concierne a las reglas allí plasmadas para la terminación de este, respecto de las cuales la parte accionante sostiene que fueron incumplidas por el **CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA"** a la hora de romper unilateralmente la vinculación que tenía con la demandante.

Precisamente, de cara a resolver la discusión propuesta en esta sede, debe la Sala remitirse ineludiblemente al contenido literal del contrato pactado entre los contendientes, que, en lo que interesa al proceso, en el ámbito de la duración y terminación del acuerdo contractual (f. 53 a 56 Archivo 02 ED), contempló en su **cláusula segunda** lo siguiente:

*"(...) **Cláusula Segunda. Plazo.** La ejecución del contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal será de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio, sin embargo, éste podrá ser prorrogado sucesivamente por periodos iguales, para lo cual solo se requerirá de la actualización de las pólizas **y podrá darse por terminado en cualquier momento unilateral o bilateralmente avisando a la otra parte como mínimo 30 días calendario.** (...) **Parágrafo: Segundo. El Contratista al igual que el contratante, podrá dar por terminado en cualquier momento este contrato de prestación de servicios de administración, informándolo a través de oficio al Consejo de Administración, el cual deberá contener su justificación y ser informado por una de las partes por lo menos con treinta (30) días de anticipación (...)**" (Subraya y Negrilla de la Sala).*

En armonía con lo dispuesto en el cuerpo del contrato, resáltese que el contenido de la carta de terminación del contrato remitida por la demandante a la contratista, es del siguiente tenor (f. 51 a 52 Archivo 02 ED):

*"(...) Por medio de la presente, después de reunirse el consejo de administración el día 29 de mayo de la presente anualidad, nos permitimos oficializar a usted la terminación unilateral del contrato de prestación de servicios de Administración del Conjunto Residencial Plaza Vicuña P.H, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula Segunda "Podrá darse por terminado en cualquier momento unilateral o bilateralmente avisando a la otra parte con mínimo 30 días calendario"*

*El día 30 de mayo el presidente del Consejo mediante llamada telefónica, se le notifica a la señora Administradora la decisión tomada por el consejo de administración, el cual manifiesta que está bien y que se pondrá en la tarea de realizar todo lo pertinente para la entrega, quedando notificada y comprometida en firmar la carta de Terminación de Contrato, el lunes 01 de junio del 2020. (...)"*

Puestas de ese modo las cosas, conviene precisar que, al amparo de principio de "*Ley Contractual*", establecido precisamente en asuntos de índole civil como el aquí tratado, se predica justamente que, celebrado el contrato con el lleno de requisitos legales, este se erige como ley para los contrayentes, conforme lo precisa el artículo 1602 Código Civil, imponiéndose a las partes inmiscuidas en este, ejecutar las obligaciones emanadas del acuerdo, de buena fe, siendo llamadas a satisfacer los compromisos asumidos por cada extremo, según el componente obligacional contenido en el mismo cuerpo del contrato, así como aquellas que emanen de la naturaleza del propio convenio (Art. 1603 CC).

Desde esa órbita, la Jurisprudencia Laboral, al estudiar el desarrollo de contratos suscritos en el contexto del derecho común, memorando a la Sala de Casación Civil, ha avalado la posición en el sentido de comulgar con la facultad que tienen las partes de pactar la **terminación unilateral** de los vínculos de esa naturaleza, cuestión concebida como elemento accidental del instrumento contractual, a la que se le da relevancia en atención a la fuerza normativa que para las partes representa lo acordado. Así se indicó en Sentencia SL487-2019:

*"(...) En lo referente a la facultad de terminación unilateral pactada en contratos, o establecida en la ley, como en el caso del mandato, se pronunció la Sala de Casación Civil de esta Corporación, en sentencia CSJ SC 11001-3103-012-1999-01957-01, 30 ago. 2011, en la que expresó:*

*En rigor, el contrato desde su existencia tiene fuerza obligatoria, es irrevocable y las partes deben cumplirlo de buena fe, sin que, por regla general, una vez celebrado, puedan por acto unilateral dejarlo sin efecto ni sustraerse al vínculo, so pena de incumplimiento e indemnizar los daños causados.*

*La fuerza normativa del contrato y el deber legal de su cumplimiento por las partes, es el principio y la regla. Ninguna, puede sustraerse unilateralmente so pena de incumplimiento y comprometer su responsabilidad. La terminación unilateral del contrato, en cualquiera de sus expresiones, es la excepción.*

**En específicas hipótesis y bajo determinado respecto, la ley o el contrato, autorizan a una o ambas partes terminarlo por decisión unilateral, ya justificada, motivada o con causa justa, ora ad nutum, discrecional, sin justificación o motivación, con preaviso o sin éste, conforme a las previsiones normativas, en cuyo caso, es causa de terminación del contrato, prevista en éste (accidentalia negotii) o en la ley (essentialia o naturalia negotii).**

**La Sala concluye a este propósito, la singular previsión normativa o, por uso, costumbre o práctica negocial, de la terminación unilateral del contrato, la ausencia de expresa prohibición legal abstracta y la autoridad o legitimación de las partes en ejercicio de la libertad contractual para acordarla, conformemente a sus necesidades, conveniencia, designios, naturaleza de los intereses disponibles, el orden público, las buenas costumbres, función práctica económica o social útil, relatividad de los derechos, paridad, buena fe, lealtad y corrección exigibles.**

*Empero, se itera, la terminación unilateral del contrato, es excepcional, requiere texto legal o contractual expreso, excluye analogía legis o iuris, debe aplicarse e interpretarse estrictamente, y cuando su origen es negocial, las partes en desarrollo de la autonomía privada pueden acordarla sujetas al ordenamiento, normas imperativas, ius cogens, buenas costumbres, simetría, equilibrio o reciprocidad de la relación, sin abuso de índole alguna, en los casos y contratos en los cuales la ley no la prohíba o excluya (...)" (Subraya y Negrilla de la Sala).*

Esgrimido lo anterior, al revisar entonces los linderos de la voluntad real de las partes en el tópico específico de lo establecido a nivel contractual para proceder con la **finalización del contrato de manera unilateral**, ejercicio que exige, como es obvio, el examen al clausulado como tal, a decir verdad, para esta Sala, la lectura llevada a cabo por la Juez de

primer grado no luce del todo desacertada, pues pese a que por pasajes indicó el *a-quo* que el contrato no contenía para ninguno de los intervinientes el deber de informar la razón o justificación que cimentaba la determinación de romper con el vínculo jurídico, lo cierto es que, la intención de su consagración literal en el contrato no está estructurada como un imperativo para la persona jurídica.

Se considera de esa manera, pues no se desconoce que la redacción de la "*cláusula segunda*" del contrato no es la más afortunada, y en sentir de esta Corporación, hay que decir que la Sala de Casación Laboral – CSJ, ha tenido la oportunidad de pronunciarse frente a la interpretación de las cláusulas contractuales oscuras, aquellas que permiten más de una interpretación u ofrecen cierta confusión, por ejemplo, en Sentencia del 23 de septiembre de 2009 dictada dentro del Rad. 32835, reiterada en decisión del 5 de abril de 2011, Rad. 42261, donde sostuvo:

*"(...) por imperativo legal los contratos y convenios entre particulares --y la convención no es otra cosa diferente a un acuerdo de voluntades sui generis-- deben interpretarse ateniéndose más a la intención que tuvieron quienes lo celebraron, si dicha intención es claramente conocida, que a las palabras de que se hayan servido los contratantes. Esta regla de interpretación está expresada en el artículo 1618 del Código Civil, y aun cuando referida en principio a los contratos de derecho común, también debe ser tomada en consideración por los jueces del trabajo (...)"*

En igual sentido, a partir de la pauta de interpretación contemplada en el artículo 1618 Código Civil, también es totalmente viable acudir a las demás previsiones contractuales que no ofrecen dudas a fin de intelegir el verdadero propósito de aquellas de las que pueda surgir en cierta medida conflicto en su entendimiento, todo a efectos de establecer la intención de las partes, pero en el contexto del convenio mismo y de acuerdo a la naturaleza de lo acordado (SC505-2022).

Así las cosas, en este ejercicio de analizar la cláusula descrita, encuentra la Colegiatura que la previsión contractual contenida en esta, precisamente a partir del párrafo, dispone que: "*(...) El Contratista al igual que el contratante, podrá dar por terminado en cualquier momento este contrato de prestación de servicios de administración, informándolo a través de oficio al Consejo de Administración, el cual deberá contener su justificación y ser informado por una de las partes por lo menos con treinta (30) días de anticipación (...)*", resaltándose que, desde el inicio de su redacción, puede verse como está direccionada hacia quien integra el extremo contratista, para luego imponerle las condiciones o exigencias que debe reunir la terminación del contrato devenida específicamente de su lado, incluyendo el formalismo de que sea presentada mediante escrito dirigido al órgano de dirección de la copropiedad allí mencionado, con la enunciación de los motivos del finiquito, cuestión que en modo alguno puede entenderse igualmente presupuestada para el extremo contratante, esta es, la propiedad horizontal.

Desde la estructura semántica de la cláusula, se denota que, a más de dirigirse a quien funge como contratista, el hilo textual en adelante aparece escrito en singular, fijando la actuación a seguir en caso de dicho proceder, conminando al contratista a que presente un oficio dirigido al Consejo de Administración, informando sobre la decisión del finiquito

unilateral, oficio sobre el cual se precisa, deberá contener la justificación para ello. Así entonces se resalta que, la indicación sobre la justificación para el finiquito se impone consignarla en el oficio que debe remitirse al Consejo de Administración informando sobre la decisión unilateral de terminación del vínculo, el que solo procede cuando la finalización se da por el contratista.

Nótese pues que la misma estructura del párrafo dirige el punto sobre a quién corresponde tal proceder, pues si estuviese encaminado como lo asume el accionante, igualmente para el contratante, al partir la decisión unilateral de terminación del Consejo de Administración, no tiene sentido que se impusiere dirigirse a sí mismo un oficio informando sobre la justificación de la finalización del contrato, sentido que ninguna lógica aporta para la interpretación de la cláusula contractual.

Efectivamente, estuvo presupuestado para ese sujeto de la relación jurídica, a saber, el contratista, en caso de terminación unilateral del contrato de su parte, la obligación de dirigir un oficio al consejo de administración informando sobre dicha decisión, imponiéndose que en dicho oficio anotase la justificación sobre su proceder; aspecto que conjugado con las demás cuestiones relevadas, desde la hermenéutica contractual, se itera, no tendría ninguna lógica desde los límites del contrato, que se exigiese a la demandada, por ejemplo, comunicar la decisión de terminar el vínculo a su propio órgano gestor en la forma anotada, precisamente porque, como se extrae de la misiva de culminación obrante a folios 51 a 52 Archivo 02 ED, aquella fue emitida precisamente por el Consejo de Administración, autoridad colegiada que, según el contenido de la comunicación, fue quien adoptó la decisión de finalizar la relación existente entre la persona jurídica y la demandante.

En adición de lo antelado debe decirse que, el acuerdo primigenio sobre la finalización del contrato contempló la posibilidad de que el vínculo pudiera concluirse en cualquier momento, por cualquiera de las partes, sin importar si estaba en vigencia del periodo inicial o alguna prórroga, en este sentido se advierte en la cláusula segunda el siguiente contenido: *"(...) podrá darse por terminado en cualquier momento unilateral o bilateralmente avisando a la otra parte como mínimo 30 días calendario (...)"*, precisión que robustece el razonamiento anterior, en la medida que plantea a modo general dos (2) supuestos para romper la ligadura contractual, de un lado, informando a la otra parte, y segundo, que haya por lo menos una antelación de 30 días entre la decisión y el momento de cesación en la ejecución de funciones, previsiones satisfechas a cabalidad por la demandada según lo concluido por la Juez de instancia, y sobre lo que no hay discusión.

Lo expuesto, itera la Sala, da pábulo a entender que, en el contexto de los objetivos del contrato, el alcance de la subsiguiente estipulación (párrafo), se encaminó principalmente a precisar el alcance de la terminación unilateral cuando esta proviniera del contratista, planteamiento que a modo de ver de esta Colegiatura, guarda su razón de ser en la relevancia que al interior del ente demandado tenían las actividades desarrolladas en la administración, por cuanto valga la redundancia, se trataba de la administradora del conjunto residencial, es decir, quien se encargaba de todos los movimientos administrativos y económicos de la propiedad horizontal, resultando apenas lógico que la contratante, en procura de salvaguardar los intereses de los copropietarios y de la persona moral en sí, pugnase por conocer los pormenores de los motivos que le llevan al administrador a dimitir

de sus funciones, a efectos de verificar la influencia de lo ocurrido en su normal funcionamiento.

Refulge entonces del análisis expuesto que, lo intencionado desde las condiciones del contrato no revestía para la copropiedad la anunciación de los motivos de su decisión de terminar la relación civil sostenida con la demandante, porque, conforme lo extractado en precedencia, esta no fue la intención de las partes, o al menos ello no es lo que se atiende según el tenor literal de lo establecido en el acuerdo contractual, no encontrando sustento para el incumplimiento predicado por la recurrente.

Colofón de expuesto habrá de confirmarse la decisión de primera instancia. Las costas de esta instancia están a cargo de la demandante por no haber salido adelante su recurso, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$100.000.

Sin que sean necesarias más consideraciones, la **SALA TERCERA DE DECISIÓN LABORAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLIN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE

**PRIMERO: CONFIRMAR** la Sentencia No. 162 del 5 de agosto de 2022, emitida por el Juzgado Sexto Laboral del Circuito de Medellín.

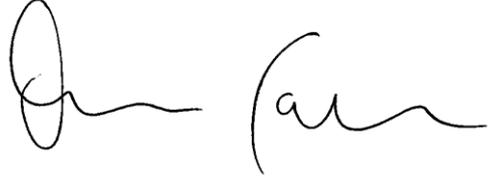
**SEGUNDO:** Las **COSTAS** de esta instancia están a cargo de la demandante, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$100.000.

### NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados,

  
MARIA NANCY GARCÍA GARCÍA

  
MARTHA TERESA FLÓREZ SAMUDIO

  
ORLANDO ANTONIO GALLO ISAZA