

# **EL COPROPIETARIO DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL QUE EJERZA FUNCIONES DE PRESIDENTE DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA ES REPRESENTANTE DEL PATRONO ANTE LAS DEMANDAS DEL TRABAJADOR?**

Por: Dr. Hugo Amir Guerrero Gallardo

No son pocos los casos en que el ejercicio de estas funciones de Presidente de la Junta Administrativa, que congrega a los copropietarios de una propiedad horizontal, se ve amenazado por las pretensiones de los trabajadores que sirven a la administración de un Condominio de estas características, en donde el administrador no es demandado como representante del patrono sino su Presidente, basado en lo dispuesto en el Art. 35 de Código de Trabajo.

Procederá en derecho una demanda de esta naturaleza?

Veamos que nos dice el Código de Trabajo al respecto. Pues el Art. 35 nos habla de los representantes del patrono.

"Son representantes de los empleadores los directores, gerentes, administradores, capitanes de barco, y en general, las personas que a nombre de sus principales ejercen funciones de dirección y administración, aun sin tener poder escrito y suficiente según el derecho común".

La dirección y administración debe ser conjunta, es evidente, de otro modo no hay tal representación. Esta debe entenderse que el que ejerce estas funciones "está en contacto directo con los trabajadores, cuyo trabajo dirige, controla y fiscaliza" (D. del T.- J.C. Trujillo).

El presidente de la Junta Administrativa ejercerá funciones de dirección y administración en una propiedad horizontal?

En una propiedad horizontal quien ejerce las funciones de dirección y administración es el administrador, que generalmente es un empleado remunerado, designado por la Junta Administrativa, por consiguiente, es él el representante legal y por lo mismo, representa al patrono y es él el responsable solidario de las demandas indemnizatorias laborales.

Las funciones del Presidente de la Junta Administrativa son más de carácter supervisoras de la marcha administrativa, que cualquier otra cosa, de modo

que si existen fallas que corregir o enmendar en ella le da instrucciones al administrador para que se enmienden o, en su defecto, le pide una rendición de cuentas en el campo económico cuando no se realiza un mantenimiento apropiado en el condominio. Las decisiones que adopta en torno al personal de empleados sobre la marcha de la administración las imparte a través del administrador y por medio de él exige su cumplimiento. Esto es, no hay una relación directa de dirección y administración con el personal de servidores. Puede ser que suscriban conjuntamente con el administrador los cheques de la administración, pero esto no se puede considerar como pago de las remuneraciones laborales a los servidores en la medida en que no hace la entrega de tales valores a los trabajadores. Por tales consideraciones no pueden entenderse que tenga contacto directo con los trabajadores, peor aún que dirija, controle y fiscalice sus faenas cotidianas.

En ningún caso debe entenderse que el trabajador **de una administración de** la propiedad horizontal no está protegido en sus derechos por esta razón, pues puede demandar sus derechos al administrador que es el representante legal del Condominio sin ninguna restricción, que igual los **copropietarios deberán** cancelar las indemnizaciones laborales del trabajador despedido, a prorrata de sus alcúotas, si la justicia laboral declara procedente sus pretensiones.

A nuestro modo de ver, el Presidente de la Junta Administrativa **de un** Condominio en propiedad horizontal en strictu sensu no **es el representante del** patrono o empleador en términos legales. Además, la Corte Suprema de Justicia en un fallo específico sobre el punto en cuestión, considera que la **propiedad horizontal** no es negocio ni empresa, ni que exista socios, **condueños o copartícipes** de los comprendidos en la ley laboral, solo existen bienes y servicios de los preceptuados en la Ley de Propiedad Horizontal y que, por tanto, los copropietarios no pudieron tener relación de trabajo con la pretendida trabajadora por inexistencia de nexo laboral por encontrarse **ausente el concepto de empresa** o medio laboral en el régimen de propiedad horizontal. Veamos lo que manifiesta:

SEGUNDA.- La demandante, en su primer escrito, expresa que los condóminos del inmueble son, "entre otros", las personas contra quienes interpone la acción, la misma que, en la parte pertinente, no la intenta contra B.A., no obstante que también lo menciona como copropietario;

TERCERA.- El Art. 2 de la Ley de Propiedad Horizontal prescribe que cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y comunero en los bienes destinados al uso común. La misma Ley contiene disposiciones por las que se establece que cada propietario debe contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y que el Reglamento Interno de la Copropiedad contendrá las normas sobre la admi-

nistración de los bienes comunes, forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que con venga a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio. El Art. 3 del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, al determinar las facultades y deberes de la asambleas de copropietarios, se refiere a la autorización que puede concederse al administrador para que contrate a los empleados y obreros que debieren utilizarse en la administración, conservación, etc., de los bienes comunes, señalar la reenumeración de ese personal y autorizar al administrador para su despido, cumpliéndose, en todo caso, las disposiciones legales pertinentes;

CUARTA.- A fs. 69 del proceso consta el instrumento, no impugnado, por el que se establece que, con fecha 2 de Enero de 1974, la asamblea de propietarios del edificio de propiedad horizontal "Deferaud", ubicado en la calle Aguirre No. 318, resolvió nombrar administrador del mismo a V.M.S.M., a quien dicha asamblea, haciendo uso de sus atribuciones legales, le faculta para atender a la administración, conservación y reparación del edificio y, además, le confiere la representación legal, extrajudicial de los copropietarios, de conformidad con la ley y reglamento respectivo. La demanda fue presentada el 2 de Julio de 1974 y citada a los demandados el 9 de los mismos mes y año, entre quienes no constaba el administrador S.M., sino K.V.C., que, según el libelo, "estuvo" a cargo de la administración del edificio, o sea cuando tal administración la ejercía la empresa Viteri Cevallos S. A. (VICESA), antes de que el inmueble se sujete al régimen de propiedad horizontal;

**QUINTA.- La demanda planteada contra algunos de los copropietarios es Improcedente , pues, como queda expuesto, cada propietario es dueño de su piso, departamento o local; sólo existen bienes o servicios comunes, pero no se trata de una empresa o negocio en que existen condueños, socios o copartícipes a que se refiere el Art. 40 del Código del Trabajo;**

SEXTA.- Los razonamientos que anteceden llevan a la conclusión inequívoca de que la demanda **es improcedente, planteada como ha sido contra quienes no pudieron tener relación laboral alguna con la pretensa trabajadora.** Es del caso, en consecuencia, admitir la excepción expresa que se opuso, al respecto, en la audiencia de conciliación y con la cual se trabó la litis, sin que sea del caso declarar la nulidad del juicio por ilegitimidad de personería, ya que lo que realmente aparece en el caso que se juzga es **la falta de derecho para proponer su acción por inexistencia del nexo laboral. . .** Declarar la nulidad equivale a reconocer la invalidez de la causa por violación del trámite o por omisión de una cualquiera de las formalidades del Art. 374 (del Código de Procedimiento Civil) para todos los juicios e instancias. . . y ello exige simplemente un auto. Ahora bien, tanto el Juez Provincial del Trabajo, como la Segunda Sala de la Corte Superior de Guayaquil estiman **que es inepta la de-**

manda por encontrarse eliminado el **concepto de empresa o medio laboral** en el régimen de propiedad horizontal, descartándose **la posibilidad** jurídica de un contrato de trabajo.... Por todo lo anterior, debe denegarse en sentencia la pretensión de M.L.B.C. contenida en el escrito inicial". (Segunda Sala: Carlos Aníbal Jaramillo.- Gonzalo Zambrano Palacios.- Arturo Aguilar González.- 4 de Octubre de 1977.

Juicio: María Lucrecia Becerra.- Enrique Gallardo y otros).

Es decir para la Corte Suprema de Justicia no existe un amparo del Código del Trabajo a los trabajadores de la administración de una Propiedad Horizontal, peor aún puede entenderse que uno de los copropietarios pueda ser considerado como representante del empleador en los términos en que concibe la Ley Laboral.

Respetamos este criterio, pero nuestro punto de vista es diferente, en todo caso, la justicia tendrá que concederle derechos al servidor de la propiedad horizontal dentro de límites razonables, por cuanto la protección y el amparo que confiere el Código del Trabajo a la clase trabajadora, debe entenderse que comprende a la parte desprotegida de la relación contractual para pretender un equilibrio y una justicia social. Esta es la esencia filosófica del derecho laboral. Aunque los copropietarios no sean obligados solidarios en los términos previstos en la ley, ni la propiedad horizontal sea considerada empresa que reporte utilidades y beneficios económicos, de todos modos el servidor debe tener derecho a los beneficios sociales que prescribe la ley al efecto, aunque no esté comprendido el derecho al reparto de utilidades.

Todo esto, es tanto en cuanto la justicia laboral declare con lugar sus pretensiones demandadas judicialmente, de otro modo no se puede dar lugar al abuso.