



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia

Sala de Casación Laboral
Sala de Descongestión N.º 3

JORGE PRADA SÁNCHEZ
Magistrado ponente

SL1486-2024
Radicación n.º 98982
Acta 21

Bogotá, D. C., diecinueve (19) de junio de dos mil veinticuatro (2024).

La Sala decide el recurso de casación interpuesto por la **ADMINISTRADORA Y PROMOTORA INMOBILIARIA MEVIC S.A.**, contra la sentencia proferida por la Sala Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Armenia, el 1 de diciembre de 2022, en el proceso que **ALFONSO ENRIQUE MUÑOZ OSPINA** instauró contra la recurrente.

I. ANTECEDENTES

Alfonso Enrique Muñoz Ospina llamó a juicio a la Administradora y Promotora Inmobiliaria Mevic S.A., para que se declarara que estuvieron vinculados por un contrato de prestación de servicios, entre el 21 de noviembre de 2012 y el 30 de agosto de 2017, para la ejecución del proyecto inmobiliario «ANANDA CASAS DE CAMPO». Reclamó el pago de \$514.709.424 por honorarios de dirección, \$69.888.426 por diseño del urbanismo y de la portería de ingreso, y

\$7.124.631 por la elaboración del presupuesto de costos, junto con las costas del proceso.

Relató que, en virtud de un acuerdo verbal con la demandada participó en la construcción del referido proyecto inmobiliario, junto con el arquitecto Gustavo Guillermo Medina Martínez, a la vez representante legal de Mevic S.A. Precisó que, a título de honorarios profesionales, pactaron el 8% de los costos directos, que se dividiría en partes iguales con el otro director de obra; además, convinieron unos pagos adicionales por el diseño urbanístico y de la portería, así como por la elaboración del presupuesto de obra. Acotó que la liquidación y pago de esos emolumentos se haría al finalizar el proyecto, pero luego acordaron algunos anticipos modestos, que no afectarían el flujo de caja y que ascendieron finalmente a \$68.000.000.

Mencionó las diferentes gestiones y actividades que ejecutó y lamentó la falta de acuerdo para el pago de sus honorarios.

La demandada se opuso a las pretensiones y propuso las excepciones de *improcedencia de dictar una sentencia de fondo por existir una condición suspensiva pendiente*, compensación, inexistencia de la obligación, cobro de lo no debido, prescripción, temeridad y mala fe.

Negó que hubiera contratado al actor para la dirección del proyecto inmobiliario. Acotó que si bien, existió un acuerdo verbal, fue para que aquel *«aportara a riesgo el trabajo de DIRECCIÓN DE OBRA»*, que es distinto a la dirección

del proyecto. Por su labor, el actor recibiría una *«participación económica siempre que la misma resultare efectiva al momento de descontar todos los costos propios de las labores de construcción»*, supeditada a la liquidación del negocio, lo que aún no ha ocurrido.

Rechazó cualquier acuerdo para reconocer el 8% sobre los costos directos de la obra, porque tal esquema de honorarios solo tiene cabida en la construcción por administración delegada, a precio global o por precios unitarios, que no era el caso. Insistió en la diferencia entre la dirección del proyecto, que es lo general, de la dirección de la obra, que corresponde únicamente a la ejecución del presupuesto de obra y que fue a lo que se dedicó el actor.

II. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El 27 de febrero de 2020, el Juzgado Segundo Laboral del Circuito de Armenia declaró que entre las partes se ejecutó un contrato de prestación de servicios, para la dirección de obra del proyecto Ananda Casas de Campo y para la elaboración del presupuesto. Negó lo demás y no impuso costas.

III. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Al resolver la apelación del demandante, el Tribunal adicionó la sentencia de primer grado, para *«declarar el contrato de prestación de servicios por las labores de rediseño urbanístico y diseño de portería»*. Revocó parcialmente la decisión absolutoria y, en su lugar, condenó a la demandada

a pagar \$514.709.424 por concepto de honorarios por dirección de obra y \$9.500.000 por honorarios de rediseño urbanístico y de portería, junto con las costas de primera instancia, sin lugar a ellas en segunda instancia.

Centró la atención en clarificar si existió un contrato de prestación de servicios para el rediseño urbanístico y de la portería del conjunto residencial. Además, si el demandado adeudaba honorarios al actor por dichas actividades, así como por la dirección conjunta de la obra.

Trascribió apartes del Decreto 2090 de 1989, que reglamentó los honorarios para los trabajos de arquitectura, de acuerdo con las actividades desplegadas. Se detuvo en el numeral 7 del primer artículo, que se refiere a la construcción y sus modalidades. Expuso que en la administración delegada, el arquitecto actúa como representante o delegado de la empresa contratante, *«y todos los gastos de la obra se hacen por cuenta y riesgo de este último»*. Agregó que:

[...] En el numeral 7.1.1.4. se establece la Dirección de la obra, en la que es obligación del arquitecto asumir las funciones directivas y administrativas de la construcción y pagar por su cuenta los gastos del mantenimiento de su organización. Los honorarios por la dirección de la obra para las categorías de la A hasta la G inclusive, serán el 10% del costo base real para cobro de tarifas (CBT-real).

Tras un recuento de la documentación aportada, destacó que las partes estaban de acuerdo en que estuvieron vinculadas mediante un contrato de prestación de servicios *«para la dirección de obra conjunta y la elaboración de un presupuesto preliminar en la obra ANANDA CASAS DE*

CAMPO». La controversia, dijo, se suscitó por razón del monto de los honorarios, para la dirección de obra y el rediseño urbanístico y de la portería.

De los últimos, coligió que estaba demostrada la actividad desplegada por el demandante, por manera que, a la luz de las tablas incorporadas a la normativa reseñada, tiene derecho al pago de \$9.500.000.

En cuanto al monto de los honorarios por la construcción del proyecto inmobiliario, cuestionó que el *a quo* aplicara el numeral 5 del Decreto 2090 de 1989, como si se tratara de un simple control de programación, siendo que, como quedó demostrado, el actor dirigió la construcción, sin perjuicio de que actuara mancomunadamente con el arquitecto Medina Martínez, representante legal de la demandada. En ese orden, dedujo aplicable el numeral 7 de dicho ordenamiento, en tanto *«específicamente en la modalidad de construcción por administración delegada, regula la labor de dirección de obra»*.

Como se trataba de un proyecto para el desarrollo de unidades privadas de casas, coligió que la obra clasificaba en la categoría E, por manera que los honorarios serían *«iguales al 10% del costo base real para cobro de tarifas (CBT-real)»*. Precisó que no hubo discusión en el proceso de que ese *«costo base para la aplicación de tarifas»* ascendió a \$14.567.735.590, de donde se sigue que, en principio, los honorarios corresponderían al 10% de dicho valor; empero, recordó que el demandante confesó que aceptó el 4% de dicho

monto, en razón a que la dirección de la obra fue compartida con Medina Martínez.

Practicados los cálculos de rigor, tasó los honorarios por dirección de obra en \$582.709.423 y descontó \$68.000.000 de anticipos, para llegar a \$514.709.424, *«por lo que se revocará en este aspecto la sentencia de primera instancia, para en su lugar condenar por este concepto a la sociedad demandada»*.

IV. RECURSO DE CASACIÓN

Interpuesto por la empresa demandada, fue concedido por el Tribunal y admitido por la Corte. Se procede a resolver.

V. ALCANCE DE LA IMPUGNACIÓN

Pretende que la Corte case la sentencia recurrida, para que, en sede de instancia, confirme la del *a quo*.

Con tal propósito formula 2 cargos, por la causal primera de casación, que merecieron réplica y serán estudiados en conjunto, con el fin de dispensar una respuesta integral al planteamiento de la censura.

VI. CARGO PRIMERO

Acusa violación directa, por aplicación indebida, del numeral 7, artículo 1, del Decreto 2090 de 1989, que conllevó la *«inaplicación»* del numeral 5 del mismo precepto.

Asegura que el entendimiento dispensado por el colegiado de instancia a la dirección compartida de la obra, entre contratante y contratista, colisiona con las normas de la administración delegada, *«que no regulan la relación entre las partes, y que jamás fue objeto de debate, por lo que de entrada no tiene sustento jurídico»*.

Sostiene que la modalidad de administración delegada ha sido objeto de un profundo análisis doctrinario y jurisprudencial. Que, en tales escenarios, ha quedado claro que su origen se encuentra en la intersección entre el contrato de confección de obra material (de construcción) y el de mandato. A partir de lo considerado en laudos arbitrales, define dicho contrato como aquel en que

[...] quien presta el servicio de construir una edificación ejecuta esta tarea en la que es experto y para la que se halla calificado, lo hace realmente además como todo un administrador –por ello la expresión “administración delegada” que conforma el rótulo dado a esta modalidad contractual– pues recibe de manos del contratante el encargo de levantar una edificación, de edificar algo a nombre y por cuenta de ese contratante que de ordinario es el propietario del proyecto, quien a su turno asume todos los costos y mismo que tiene interés en su satisfactoria culminación. Así, el contratista es quien realmente viene a administrar el manejo de no solo del proyecto, sino también de los costos que éste genera y cuya cancelación corre por cuenta del contratante quien, a la vez, delega en el contratista estas gestiones y todas aquellas otras que sean inherentes al desarrollo del proyecto.

En ese orden, asegura que uno de los elementos característicos del contrato de construcción por administración delegada, es *«la ejecución de actividades de obra por un experto (como todo un administrador) de una obra en delegación del contratante, a nombre y por cuenta de éste»*. De ahí que, *«en estricto sentido legal»*, la delegación de esas

actividades *«es de la esencia de su ejecución como contrato de prestación de servicio»*, con el fin de procurar que el contratante no participe activamente en la ejecución del proyecto.

Insiste en que esa modalidad de contrato conlleva inexorablemente que el contratista adelante la gestión total de la obra. Con mayor razón, afirma, si existe un mandato entre las partes, con el fin de que aquel *«ejecute la totalidad de las actividades requeridas para la ejecución de una obra, en nombre y por cuenta del Contratante»*. Reitera que *«no hay posibilidad de adelantar gestiones en forma compartida, desde el marco normativo de la esencia legal del contrato por administración delegada»*.

En esa línea, arguye que como no está en discusión que hubo una dirección compartida de la obra, que involucró al demandante y al representante legal de la constructora, *«tampoco pudo existir un contrato de obra por administración delegada, para efectos de calcular los honorarios a cancelar»*.

VII. CARGO SEGUNDO

Acusa violación directa, por aplicación indebida, del numeral 7, artículo 1, del Decreto 2090 de 1989.

Asegura que si se sostiene el pago de honorarios bajo el numeral 7.2. del Decreto 2090 de 1989, habrá de considerarse que el Tribunal no tuvo en cuenta *«la totalidad del precepto normativo para llegar al valor final de la condena*

por valor de \$514.709.424 por concepto de honorarios por dirección de obra».

Explica que la aplicación de esa norma implicaba verificar el «costo base real para cobro de tarifas (CBT-real)», pero el Tribunal solo argumentó que «el valor de los costos totales del proyecto habían (sic) sido ya establecidos por el Juzgado». Estima que esto marca una diferencia de cara al monto final de honorarios, porque se hizo sobre «una base de costos a los cuales la ley impone una serie de descuentos que no fueron ni objetiva, ni justamente calculados».

Refiere que, según los «documentos aportados al expediente», aún no hay una cifra concreta «sobre los costos totales del Proyecto», toda vez que se encuentra en fase de liquidación. Es más, sostiene, está pendiente por ejecutar «obras de reparación y atención de reclamaciones postventas, las cuales pueden ser (inclusive) atribuibles a las gestiones que realizó el señor Alfonso Enrique Muñoz»; tampoco, se han restado costos ni gravámenes que la misma norma autoriza descontar.

VIII. RÉPLICA

El demandante aduce que el primer cargo no representa una acusación propia del medio extraordinario y que, en todo caso, no controvierte las verdaderas premisas de la decisión. Del segundo, sostiene que la censura incurre en contradicción, pues cuestiona premisas fácticas inatacadas, en tanto endereza la acusación por la senda del derecho.

IX. CONSIDERACIONES

El Tribunal consideró que en vista de que no existió pacto expreso sobre el monto de los honorarios, era necesario acudir a la normativa que regula la remuneración por actividades de arquitectura, de acuerdo con los servicios prestados por el actor a Mevic S.A. En esa línea, reflexionó que, por tratarse de la dirección de la obra por cuenta de dicha sociedad, el esquema de remuneración que debía servir de referencia era el previsto para la administración delegada, en tanto correspondía a la modalidad que contempla expresamente el tipo de actividades desplegadas por el demandante, y les asigna una tarifa.

Por ende, aplicó el margen de honorarios para la construcción mediante esa modalidad contractual, equivalente al 10% del costo base para el cobro de tarifas, sin perjuicio de señalar que el demandante admitió que accedió a recibir solo el 8%, dividido en partes iguales con el otro director de la obra y a su vez representante legal de la sociedad constructora.

En esencia, la censura riposta que si no estaba en discusión que el actor dirigió la construcción con otro arquitecto, a la sazón representante legal de la sociedad dueña de la obra, no tiene cabida el esquema de administración delegada que acogió el Tribunal. Argumenta que, conforme a la ley, la delegación total de la construcción es de la esencia de esa modalidad de contratación, de suerte que el modelo compartido que se adoptó para la dirección de la obra excluye tal forma contractual y, por ende, imposibilita

acudir a las tarifas de honorarios de las que echó mano el fallador de segundo grado.

En el segundo cargo, sostiene que, si debe mantenerse el criterio tarifario invocado por el Tribunal, lo cierto es que fue aplicado en forma incompleta, porque se conformó con el costo total de la obra que determinó el *a quo*. Asegura que el juez colegiado no tuvo en cuenta que dicho criterio supone tomar como referencia el costo real para cobro de tarifas, en los términos de la normativa denunciada, con el agravante de que, conforme las pruebas obrantes en el expediente, el proyecto está en fase de liquidación y quedan varios gastos por depurar, antes de consolidar la base de liquidación que tuvo en cuenta el fallador de segundo grado.

En lo que interesa a la acusación, no está en discusión que las partes estuvieron unidas mediante un vínculo de naturaleza civil, para la construcción del conjunto residencial *Ananda Casas de Campo*. Tampoco, que el actor actuó como director de obra, conjuntamente con el arquitecto Gustavo Guillermo Medina Martínez, representante legal de Mevic S.A., dueña del proyecto inmobiliario.

En ese orden, le corresponde a la Sala discernir si el Tribunal se equivocó por haber concluido que, dada la falta de pacto expreso sobre la remuneración, era viable acudir a lo previsto para la dirección de obras o construcciones en proyectos o contratos de administración delegada. Así mismo, si acertó en la definición de la base de costos sobre la que debía calcular los honorarios. Todo, en el marco del

Decreto 2090 de 1989, reglamentario de los honorarios por trabajos de arquitectura.

Contrario a lo que sostiene la censura, el colegiado de instancia no encasilló, ni categorizó los servicios prestados por el accionante a la demandada dentro de un contrato de administración delegada. Dicho fallador nunca concluyó que el contrato que ató a las partes fue uno de ese tipo, en la medida en que mantuvo la declaración de existencia de un contrato de prestación de servicios para el desarrollo del proyecto inmobiliario, sin modificación, ni acotación alguna.

Distinto es que en vista de que las partes no documentaron el esquema de remuneración de los servicios, acudió al que consideró más asimilable a las actividades, roles y labores desempeñadas por el promotor del proceso, cuyo contenido y alcance está fuera de discusión, en razón a la senda seleccionada para el ataque.

Si en gracia de discusión, se pensara que el Tribunal encontró plausible asimilar los servicios prestados por el actor a los términos del contrato de administración delegada, la censura no logra persuadir a la Sala de que, «*en estricto sentido legal*», la dirección compartida de la obra riñe con este último esquema contractual, al punto de desquiciar su esencia y tornar inviable acudir a la tabla de honorarios prevista para los profesionales de la arquitectura que desarrollen actividades bajo sus términos.

Como lo ha explicado esta Sala de la Corte, el de administración delegada es de aquellos contratos atípicos o innominados que, al no estar regulado, impone consultar lo pactado por las partes y desentrañar las intenciones y objetivos que estas se propusieron al suscribir el acuerdo (CSJ SL3109-2023). De ahí, que deba acudir a los principios que rigen el derecho contractual, la interpretación de los contratos e, incluso, por analogía a los contratos más afines, como lo es precisamente el mandato (*ibidem*).

Siendo ello así, importa recordar que no es extraño a este último contrato la pluralidad de mandatarios (art. 2152 CC), con la posibilidad de que el mandante o los propios mandatarios dividan su gestión, salvo que se les hubiese prohibido actuar separadamente (art. 2153 CC), supuesto que la censura no se ocupa de acreditar.

Adicionalmente, es necesario recordar que no está en discusión que las partes en contienda omitieron documentar los términos de los servicios contratados. Desde el inicio del debate judicial, hubo consenso de que se trató de una relación acordada y orientada de manera «*verbal*». De ahí que la censura se quede a medio camino a la hora de argumentar que el esquema de administración de la obra, adoptado por la empresa y el demandante, impedía o estaba encaminado a evitar que en aquella intervinieran en forma simultánea y coordinada ambos directores, uno de ellos representante legal de la sociedad.

En ese orden, el demandado no puede alegar a su favor su propia omisión en la definición de términos y límites de la gestión encargada al demandante. Con mayor razón, si construye su argumento sobre la contradicción u oposición entre aquellos y los elementos que identifica como de la esencia del contrato de administración delegada, pero que, evidentemente, no han sido objeto de previsión legal.

La segunda acusación, en punto a la base de liquidación de las tarifas, tampoco tiene de donde asirse. El Tribunal acotó expresamente que, conforme la normativa varias veces mencionada, para el cálculo de los honorarios debía tenerse en cuenta el «*costo base real para cobro de tarifas (CBT-real)*». De esta suerte, mal puede afirmarse que incurrió en la transgresión de la normativa denunciada.

Ahora bien. Si la empresa recurrente pretende demostrar que el Tribunal se equivocó cuando dedujo que el «*costo base para la aplicación de tarifas*» ascendió a \$14.567.735.590, debió edificar su acusación en ese sentido. Desde luego, ello no se suple con las afirmaciones que efectúa en forma genérica y deshilvanada a lo largo del cargo, cuando arguye que, según los «*documentos aportados al expediente*», dicho valor debía ser depurado en razón a otros gastos y conceptos susceptibles de ser excluidos de tal base.

Dado el carácter rogado de este medio de impugnación, la Sala no puede suplir los vacíos y deficiencias de la

acusación; menos, reorientar la senda de ataque hacia los hechos del proceso, cuando es evidente que el recurrente no aporta elementos mínimos para abordar su estudio desde la perspectiva de las pruebas.

En consecuencia, los cargos no prosperan.

Las costas en el recurso extraordinario estarán a cargo del recurrente y a favor del demandante. Fíjese la suma de \$11.800.000 a título de agencias en derecho, que será tenida en cuenta en la liquidación, conforme el artículo 366 del Código General del Proceso.

X. 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, **NO CASA** la sentencia dictada el 1 de diciembre de 2022 por la Sala Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Armenia, dentro del proceso ordinario laboral seguido por **ALFONSO ENRIQUE MUÑOZ OSPINA** contra la **ADMINISTRADORA Y PROMOTORA INMOBILIARIA MEVIC S.A.**

Costas como se dijo.

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

Firmado electrónicamente por:

DONALD JOSÉ DIX PONNEFZ

No firma ausencia justificada



JIMENA-ISABEL GODOY FAJARDO



JORGE PRADA SÁNCHEZ

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: F11B6B8328C655EDDA6A56C19C881FD051ABC00B8991E01AB4FC72E6C31491E5

Documento generado en 2024-06-19