

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, quince (15) de mayo de dos mil veinticuatro (2024).

Referencia	Verbal de Responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual
Demandantes	Nolberto Ararat Mora
Demandados	- Seguridad de Occidente Ltda. - Barco Quintana Asociados S.A.S. - Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal. - Chubb Seguros Colombia S.A. - Axa Colpatria Seguros S.A.
Llamadas en Garantía:	- Chubb Seguros Colombia S.A. y - AXA Colpatria Seguros S.A.
Radicado	760013103006 2022 00239 00
Sentencia No.	74

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

De conformidad con lo previsto en el inciso 3º, numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso, una vez anunciado el sentido del fallo en audiencia, se procede a proferir sentencia para dirimir el presente asunto Verbal de Responsabilidad Civil adelantado por **Nolberto Ararat Mora** contra Seguridad de Occidente Ltda., Barco Quintana Asociados S.A.S., Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal, Chubb Seguros Colombia S.A. y AXA Colpatria Seguros S.A.

II.- DE LA DEMANDA Y LAS PRETENSIONES

1.- Dentro del proceso de la referencia, se pretende lo siguiente:

“2.1. Que se declare que Seguridad de Occidente Ltda., Barco Quintana Asociados S.A.S. y Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal son civil, extracontractual y solidariamente responsables por los daños sufridos por Nolberto Ararat Mora por los hurtos de sus bienes muebles que se encontraban en el apartamento 104 de la torre 1 de Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal ocurridos el 16 de marzo de 2020 y el 29 de agosto de 2020.

2.2. Subsidiaria a la 2.1.: Que se declare que Seguridad de Occidente Ltda. incumplió el contrato de prestación del servicio de vigilancia No. 2067 y sus instructivos anexos, los días 16 de marzo de 2020 y 29 de agosto de 2020, y que esa fue la causa de los daños sufridos por Nolberto Ararat Mora por los hurtos de sus bienes muebles que se encontraban en el apartamento 104 de la torre 1 de Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal.

2.3. Subsidiaria a la 2.1.: Que se declare que Seguridad de Occidente Ltda. Barco Quintana Asociados S.A.S. y Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal son civil y contractualmente responsables por los daños sufridos por Nolberto Ararat Mora por los hurtos de sus bienes muebles que se encontraban en el apartamento 104 de la torre 1 de Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal ocurridos el 16 de marzo de 2020 y el 29 de agosto de 2020.

2.4. Que se declare que Chubb Seguros Colombia S.A. está obligada a pagar a favor de mi representado la condena que se imponga a Seguridad de Occidente Ltda. con fundamento en los contratos de seguros documentados en las pólizas No. 40091 y 44926.

2.5. Que se declare que Chubb Seguros Colombia S.A. está obligada a pagar a favor de mi representado la condena que se imponga a Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal con fundamento en el contrato de seguro documentado en la póliza No. 42775.

2.6. Que se declare que AXA Colpatria Seguros S.A. está obligada a pagar a favor de mi representado la condena que se imponga a Seguridad de Occidente Ltda. con fundamento en el contrato de seguro documentado en la póliza No. 8001084015."

Y las siguientes condenas:

"2.7. Que se condene a las demandadas a pagar a Nolberto Ararat Mora la suma de \$97.496.210 correspondiente al daño emergente pasado.

2.8. Que se condene a las demandadas a pagar a Nolberto Ararat Mora la suma de \$14.064.617 correspondiente al lucro cesante pasado.

2.9. Que se condene a las demandadas a pagar a Nolberto Ararat Mora la suma que resulte de liquidar el lucro cesante en la forma señalada en el juramento estimatorio, desde la fecha en que se radique la demanda y hasta que se logre el pago efectivo de la obligación.

2.10. Que se condene a las demandadas a pagar al señor Nolberto Ararat Mora la suma equivalente a 20 salarios mínimos legales mensuales vigentes por el daño moral.

2.11. Que se condene a las demandadas a pagar al señor Nolberto Ararat Mora la suma equivalente a 20 salarios mínimos legales mensuales vigentes por el daño a la vida de relación.

2.12. Que se condene a las aseguradoras hasta el límite de cada valor asegurado en la respectiva póliza que ampare la sentencia que se profiera.

2.13. Que se condene a Chubb Seguros Colombia S.A. a pagar al señor Nolberto Ararat Mora sobre la indemnización del primer hurto los intereses moratorios a la tasa máxima de usura establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia desde el 31 de agosto de 2020 hasta el pago total de la obligación en los términos del artículo 1080 del Código de Comercio.

2.14. Que se condene a los demandados al pago de los intereses legales del artículo 1617 del Código Civil a partir de la ejecutoria de la sentencia hasta que se logre el pago total de la obligación.

2.15. Que se condene a los demandados a pagar a favor de Nolberto Ararat Mora las costas, incluidas las agencias en derecho."

2.- La relación entre las partes:

1. El señor Nolberto Ararat Mora residió como arrendatario en el apartamento 104 de la torre 1 de Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 48 # 99 – 75 de Cali, desde el 1 de octubre de 2019 hasta el 1 de marzo de 2022.
2. Entre Seguridad de Occidente Ltda. y Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal se celebró contrato de prestación del servicio de vigilancia No. 2067 el 1 de febrero de 2020.
3. El objeto de dicho contrato consistió en que Seguridad de Occidente Ltda. debía prestar el servicio de vigilancia con 1 puesto de portería y 1 puesto de rondero, ambos por 24 horas todo el mes (incluyendo sábados, domingo y festivos), con arma y medio de comunicación, en las instalaciones de Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal.
4. Desde el 2020, Barco Quintana Asociados S.A.S. (antes denominada Inmobiliaria Monaco S.A.S.) fue nombrada como administrador de Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal.

3.- Los supuestos fácticos en que fundamenta estas pretensiones se resumen a continuación:

Primer hurto:

5. El 16 de marzo de 2020 personas no identificadas ingresaron al apartamento 104 torre 1 y hurtaron varios bienes de propiedad de Nolberto Ararat Mora.
6. Dicho hurto se concretó por el incumplimiento de los deberes de vigilancia de Seguridad de Occidente Ltda.
7. El 16 de marzo de 2020 la barrera perimetral justo afuera del apartamento de mi representado estaba muy vulnerable pues aún no habían crecido las plantas y a la reja le faltaba un barrote.
8. El 16 de marzo de 2020 el personal de Seguridad de Occidente Ltda. no se percató de que varias personas violentaron la barrera perimetral, la puerta ventana del balcón y la ventana de la habitación principal del apartamento ocupado por mi representado, y que arrumaron los muebles de la sala contra la puerta principal.
9. El 16 de marzo de 2020 el personal de Seguridad de Occidente Ltda. no realizó los recorridos perimetrales que debía realizar entre el apartamento 104 de la torre 1 de Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal y la barrera perimetral.
10. El 16 de marzo de 2020 el personal de Seguridad de Occidente Ltda. no permaneció atento a la puerta del balcón ni las ventanas del apartamento 104 de la torre 1 de Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal.
Página 5 de 21
11. El 16 de marzo de 2020 el personal de Seguridad de Occidente Ltda. abandonó sus funciones de vigilancia y en el momento del hurto estaba repartiendo una comunicación sobre la nueva administración a todos los apartamentos del conjunto residencial.
12. Los registros en la bitácora por parte del personal de Seguridad de Occidente Ltda. eran deficientes e incompletos para el momento del primer hurto.

13. El 16 de marzo de 2020 personas desconocidas también hurtaron el apartamento 103 de la torre 1 de Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal ocupado por el señor Henry Danilo Ruiz Valencia.

14. El personal de Seguridad de Occidente Ltda. no evitó que terceros ajenos a la copropiedad ingresaran, realizaran los hurtos y huyeran.

15. El personal de Seguridad de Occidente Ltda. solo conoció la ocurrencia de los hurtos por el aviso de las víctimas.

16. Justo después de ocurridos los hurtos del 16 de marzo de 2020, Seguridad de Occidente Ltda. intensificó las rondas y las anotaciones en la minuta del vigilante, pero solo durante un mes aproximadamente.

17. Este hurto fue denunciado por mi representado, pero la Fiscalía archivó la investigación por imposibilidad de identificar el autor."

Segundo hurto:

"18. Nuevamente, el 29 de agosto de 2020 personas no identificadas ingresaron al apartamento 104 de la torre 1 de Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal y hurtaron varios bienes de propiedad de Nolberto Ararat Mora.

19. Dicho hurto se concretó por el incumplimiento de los deberes de vigilancia de Seguridad de Occidente Ltda.

20. El 29 de agosto de 2020 el personal de Seguridad de Occidente Ltda. no se percató de que varias personas violentaron NUEVAMENTE la barrera perimetral y desarmaron totalmente la ventana de la habitación auxiliar del apartamento ocupado por mi representado.

21. El 29 de agosto de 2020 el personal de Seguridad de Occidente Ltda. no realizó los recorridos perimetrales que debía realizar entre el apartamento 104 de la torre 1 de Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal y la barrera perimetral.

22. El 29 de agosto de 2020 el personal de Seguridad de Occidente Ltda. no permaneció atento a la puerta del balcón ni las ventanas del apartamento 104 de la torre 1 de Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal.

23. El 29 de agosto de 2020 el personal de Seguridad de Occidente Ltda. había sido alertado por Clarena Cortés Ortiz, residente del apartamento 902 de la torre 2, sobre la salida de personas ajenas a Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal por la reja perimetral.

24. A pesar de lo anterior, Seguridad de Occidente Ltda. no evitó de forma alguna la huida de las personas ni tampoco realizaron correctamente la ronda inmediatamente posterior a la alerta pues ni con ésta identificaron que esas personas habían ingresado al apartamento ocupado por mi representado.

25. Los registros en la bitácora por parte del personal de Seguridad de Occidente Ltda. continuaron deficientes e incompletos para el momento del segundo hurto.

26. El personal de Seguridad de Occidente Ltda. no evitó que terceros ajenos a la copropiedad ingresaran, realizaran el hurto del 29 de agosto de 2020 y huyeran.

27. Justo después de este hurto, la copropiedad decidió cambiar la empresa de vigilancia e instalar cámaras.

28. Este hurto fue denunciado por mi representado, pero la Fiscalía archivó la investigación por imposibilidad de identificar el autor."

Bienes hurtados: Primer hurto

- “a. Dinero en efectivo retirado bajo el cheque No. 17952-0 del banco Davivienda, valor \$11.500.000.*
- b. Dinero en efectivo retirado bajo el cheque No. 17953-4 del banco Davivienda, por un valor de \$5.000.000.*
- c. Dinero en efectivo, producto de los partidos profesionales dirigido en los primeros meses del año 2020, por un valor de \$8.000.000.*
- d. Dinero en efectivo, producto de un préstamo que había realizado una persona particular por valor de \$3.000.000, el cual se garantizó con el otorgamiento de una letra de cambio.*
- e. Joyas avaluadas en \$32.500.000:*

<i>Pulsera oro amarillo 18K</i>	<i>\$ 2.000.000</i>
<i>Rosario 3 oros 18K</i>	<i>\$ 7.000.000</i>
<i>Reloj techno hombre</i>	<i>\$ 1.500.000</i>
<i>Cadena oro 18K</i>	<i>\$ 7.500.000</i>
<i>2 relojes Tissot correa goma negra y roja</i>	<i>\$ 5.000.000</i>
<i>Cadena oro 18K rosado 30 gr</i>	<i>\$ 5.000.000</i>
<i>Reloj</i>	<i>\$ 2.500.000</i>
<i>Reloj Tissot</i>	<i>\$ 2.000.000</i>

- f. Indumentaria oficial y deportiva de árbitro adscrito a la comisión arbitral nacional, prendas avaluadas en \$15.319.310.”*

Bienes hurtados: Segundo Hurto

- “a. Dinero en efectivo, producto de ahorros derivados de sus sueldos como contratista de la alcaldía de Santiago de Cali por valor de \$8.000.000.*
- b. Celular iPhone 6 por valor de \$1.499.000.”*

Perjuicios sufridos por el demandante con ocasión a los dos hurtos:

- “31. La pérdida de los bienes muebles de Nolberto Ararat Mora constituye un daño emergente.*
- 32. El dinero en efectivo que fue hurtado a mi representado no pudo ser invertido por el mismo en un producto financiero que le habría generado réditos comerciales.*
- 33. Nolberto Ararat Mora incurrió en gastos de \$286.300 para hacer reparaciones en su vivienda por los daños generados en el primer hurto.*
- 34. Mi representado pagó \$1.000.000 a favor de Patricia Olaya Zamora para que realizara un dictamen de los perjuicios sufridos por él.*
- 35. El demandante sufre de trastorno de estrés postraumático, pues al ser víctima de dos hurtos en menos de seis meses percibe vulneración de su integridad, miedo, intranquilidad y nerviosismo constante.*

36. De otro lado, los hurtos afectaron de forma especial el proyecto de vida del demandante, quien estaba ahorrando para abrir un restaurante, pero tuvo que abandonar dicha meta por la pérdida de sus recursos."

La responsabilidad a cargo de cada demandada

"37. Ambos hurtos ocurrieron por la falta de diligencia y cuidado de Seguridad de Occidente Ltda. quien no cumplió con su deber de permanecer realizando rondas y vigilar las ventanas de los apartamentos y las barreras perimetrales.

38. De igual forma, a la ocurrencia de ambos hurtos contribuyó la decisión de la administración y la copropiedad de suprimir un rondero desde febrero de 2020 y no acatar la recomendación de Seguridad de Occidente Ltda. de implementar sistemas tecnológicos para reforzar las barreras perimetrales.

39. La empresa de seguridad, la administración y la copropiedad conocían de las deficiencias en materia de seguridad del conjunto residencial, pues en la reja perimetral no existían cámaras, ni sistemas de alarma, ni sensores, ni cerca eléctrica.

40. Lo anterior hacía aún más relevante la labor del rondero, que se contrató por medio de la empresa de seguridad y claramente se incumplió cuando se lograron los hurtos de los que fue víctima mi representado.

41. El hurto de agosto de 2020 fue el cuarto que se efectuó en Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal en menos de 9 meses."

Seguros vigentes para el momento de cada hurto:

"42. Chubb Seguros Colombia S.A. expidió la póliza 42775 de incendio con vigencia del 15 de abril de 2019 al 14 de abril de 2020 en la que figura como asegurado Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal.

43. Chubb Seguros Colombia S.A. expidió la póliza 40091 de responsabilidad civil con vigencia del 5 de julio de 2019 al 5 de julio de 2020 en la que figura como asegurado Seguridad de Occidente Ltda.

44. Chubb Seguros Colombia S.A. expidió la póliza 44926 de responsabilidad civil con vigencia del 28 de marzo de 2020 al 28 de marzo de 2021 en la que figura como asegurado Seguridad de Occidente Ltda.

45. AXA Colpatria Seguros S.A. expidió la póliza 8001084015 de responsabilidad civil con vigencia del 5 de julio de 2020 hasta el 5 de julio de 2021 en la que figura como asegurado Seguridad de Occidente Ltda."

Finalmente, la parte demandante asegura que, el 24 de agosto de 2020, se realizó la reclamación ante la aseguradora Chubb Seguros Colombia S.A., respecto del primer robo, cual fue objetada por ésta el 31 de agosto de 2020. El 1º de septiembre de 2020, se presentó reclamación acompañando prueba del primer y segundo hurto y el 8 de septiembre de 2020, la aseguradora informó que, para el 29 de agosto de 2020, no existía póliza que cubriera el siniestro.

En respuesta a una petición, Seguridad de Occidente Ltda. remitió copia de la póliza vigente para el segundo hurto con la aseguradora Axa Colpatria Seguros S.A.

III.- EXCEPCIONES DE MÉRITO

1.- Una vez notificada la demandada Seguridad de Occidente Ltda., contestó negando aquellos hechos alusivos a señalar responsabilidad alguna y oponiéndose a las pretensiones, formulando los siguientes medios exceptivos que denominó:

- Inexistencia de responsabilidad de Seguridad de Occidente Ltda., por cumplimiento de la obligación de medio en la prestación de servicio de vigilancia y seguridad privada.
- Inexistencia de obligación por **ausencia de culpa** de seguridad de occidente Ltda. y **ausencia de daño** indemnizable.
- Inexistencia de responsabilidad de seguridad de occidente Ltda. por ausencia de nexo causal.
- El demandante Nolberto Ararat no puede sacar provecho de su propia culpa.
- Culpa de la víctima.
- Culpa de un tercero.
- Falta de proporcionalidad entre los servicios contratados con la empresa de seguridad y el nivel de responsabilidad y exigencia que se le exige.
- Ausencia de prueba de los perjuicios que se reclaman.
- Excepción ecuménica o genérica.

2.- La demandada **Chubb Seguros Colombia S.A.** contestó la demanda formulando las siguientes excepciones de mérito:

2.1.- Excepciones contra la demanda:

- Inexistencia de los elementos configurativos de la responsabilidad civil extracontractual que se persigue en contra de Seguridad De Occidente Ltda., Barco Quintana Asociados S.A.S. Y Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal.
- Inexistencia de responsabilidad civil contractual por la no demostración de inejecución o la ejecución retardada o defectuosa de una obligación contractual a cargo de Seguridad De Occidente Ltda., Barco Quintana Asociados S.A.S. y Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal.
- Improcedencia del reconocimiento del daño emergente y del lucro cesante pretendido por el demandante.
- Los perjuicios morales derivados de la pérdida de bienes materiales no son presumibles y, en consecuencia, su eventual reconocimiento requiere plena acreditación de la causación del perjuicio.
- Inexistencia de presupuestos necesarios para acceder al reconocimiento del daño a la vida de relación.

2.2.- Excepciones frente a la vinculación de Chubb Seguros Colombia como llamada en garantía de la demanda Seguridad de Occidente Ltda.:

- Falta de cobertura material por cuanto las pólizas de responsabilidad civil No. 40091 y 44926 y de la póliza de seguro de incendio No. 42775 no amparan el riesgo de hurto de bienes que no estén bajo el cuidado, tenencia y control del asegurado.
- Falta de cobertura material ante la configuración de riesgos expresamente excluidos del amparo de las pólizas de responsabilidad civil No. 40091 y 44926 y de la póliza de seguro de incendio No. 42775.
- Inexistencia de cobertura temporal de las pólizas No. 42775, 40091 y 44926.
- Inexistencia de obligación indemnizatoria a cargo de Chubb Seguros Colombia S.A. por la no realización del riesgo asegurado en las pólizas No. 42775, 40091 y 44926.}
- En cualquier caso, de ninguna forma se podrá exceder el límite del valor asegurado en las pólizas vinculadas.
- En las condiciones de las pólizas de seguro vinculadas se pactó un deducible a cargo del asegurado.
- El seguro expedido por Chubb Seguros Colombia S.A. es de carácter meramente indemnizatorio.
- El contrato es ley para las partes.
- Enriquecimiento sin causa.
- Genérica, innominadas y otras.

3.- Por su lado, la demandada Axa Colpatria Seguros S.A., contestó la demanda formulando los siguientes medios exceptivos:

- Falta de amparo - Sobre el evento presuntamente acaecido.
- Imposibilidad de afectar el contrato de seguro.
- Inexistencia de obligación a cargo de Axa Colpatria Seguros S.A.
- Inexistencia de obligación a cargo de Seguridad De Occidente Ltda.
- Sujeción a los términos y coberturas de la póliza de seguro.
- Inexistencia de los requisitos que fundamentan la posibilidad de afectar el contrato de seguro.
- Inexistencia de solidaridad
- Culpa exclusiva de la víctima
- Inexistencia de prueba del perjuicio
- Cobro de lo no debido - Enriquecimiento sin justa causa
- La genérica o ecuménica.
- Inexistencia de responsabilidad por cumplimiento de las obligaciones a cargo de Seguridad de Occidente. (Escrito de contesta el llamamiento)

Excepciones frente al llamamiento en garantía formulado por Seguridad de Occidente Ltda.:

- Falta de amparo - Sobre el evento presuntamente acaecido.
- Inexistencia de obligación a cargo de Axa Colpatria Seguros SA.
- Imposibilidad de afectar el contrato de seguro.

- Sujeción a los términos y coberturas de la póliza de seguro.
- Inexistencia de los requisitos que fundamentan la posibilidad de afectar el contrato de seguro.

4.- La demandada CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTAL contestó la demanda, de igual manera desconociendo la responsabilidad invocada y se opone a las pretensiones según las excepciones que se asientan:

- Falta de legitimación en la causa por pasiva,
- Hecho exclusivo de tercero.
- No ocurrencia de los elementos necesarios para radicar la existencia de responsabilidad jurídica civil por parte del conjunto residencial Chelo.

5.- La sociedad demandada **Barco Quintana Asociados S.A.S.** contestó la demanda pronunciándose frente a los hechos, pretensiones y condenas, sin formular excepciones de mérito.

Pese a lo anterior, en aquella contestación, discute que, “[a]l momento de los hechos no se tenía personería jurídica y nuestra labor no era la de vigilar y custodiar la copropiedad, situación para la cual el conjunto tenía contratado una empresa de vigilancia para las zonas comunes”, precisando que únicamente ejercía la administración por medio de la señora Nilsa Barco Cuellar, debido a la anterior situación.

IV.- CONSIDERACIONES

1.- Presupuestos Procesales.

Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal. De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno con entidad tal de constituir nulidad que deba ser puesto en conocimiento de la parte afectada si fuese saneable o en caso contrario su declaratoria de oficio.

Asimismo, se establece la existencia jurídica y validez formal del proceso, dada la competencia del juzgado en este caso por la cuantía de las pretensiones y del domicilio del demandado, como también del objeto del litigio, como lo determina el artículo 25 y siguientes del C.G.P.

2.- La legitimación en la causa:

La legitimación en la causa, es asunto propio del derecho sustancial y no procesal, constituyendo uno de los presupuestos de la acción que guarda relación directa con

la pretensión del demandante y específicamente con una sentencia favorable a la misma. Esta es en el demandante la calidad de titular del derecho subjetivo que invoca y en el demandado, la calidad de obligado a ejecutar la obligación correlativa.

Tal atributo, en términos generales, se predica de las personas que *“se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio»*, en virtud de lo cual se exige *«para que la pretensión procesal pueda ser examinada en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como partes en tal proceso”*¹

Aunque la garantía de acceso a la administración de justicia –ha dicho la H. Corte Suprema de Justicia²– constituye un principio de orden constitucional, solamente *«el titular de derechos o quien puede llegar a serlo, está facultado para ponerla en funcionamiento, frente al obligado a respetarlos o mantenerlos indemnes»*, de tal modo que si alguna de las partes carece de esa condición *«se presentaría una restricción para actuar o comparecer, sin que se trate de un aspecto procesal susceptible de subsanación, sino que, por su trascendencia, tiene una connotación sustancial que impide abordar el fondo de la contienda»* y, por lo tanto, se erige en *«motivo para decidirla adversament”*.

Acoger la pretensión en la sentencia depende de, entre otros requisitos, que *“se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado (...). Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor”*³.

El ordenamiento adjetivo autoriza invocar la falta de ese presupuesto sustancial, aunque también es admisible plantearla como mecanismo de defensa en la contestación de la demanda y, en todo caso, es deber del juez asumir su examen de manera oficiosa en la sentencia.

En el caso bajo estudio, se advierte que las aspiraciones de la parte actora se enfilan a obtener la declaratoria de responsabilidad de las encartadas y la consecuente condena al pago de los perjuicios en la cuantía determinada en el petitum, derivados del presunto incumplimiento del contrato de prestación de servicios de vigilancia No. 2067 por el hurto de los elementos sustraídos del apartamento 104 de la torre 1 del Conjunto Chelo PH, los días el 16 de marzo de 2020 y 29 de agosto de 2020.

Al respecto, se abordará las pretensiones principales alusivas a la acción de responsabilidad civil extracontractual frente a las demandadas SEGURIDAD DE OCCIDENTE LTDA., BARCO QUINTANA ASOCIADOS S.A.S. y CHELO CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTAL, formulándose de forma subsidiaria la responsabilidad civil contractual frente a las mismas partes.

¹ GUASP, Jaime. Derecho Procesal Civil. Tomo Primero. Madrid: Instituto de Estudios Políticos, 1968, p. 185.

² Corte Suprema de Justicia- Sala de Casación Civil- SC1182-2016 del ocho (8) de febrero de dos mil dieciséis (2016). MP. Ariel Salazar Ramírez.

³ Ibidem.

Sentando lo anterior y ubicados en el primer escenario (aquilina) por activa, el demandante tiene habilitación legal para formularla con estribo en su calidad de víctima del acontecimiento lesivo, padeciendo menoscabo en sus intereses legítimos (art. 2341 y 2342 del C.C.) dignos de tutela judicial y en el extremo pasivo, CHELO CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTAL, BARCO QUINTANA ASOCIADOS S.A.S. y SEGURIDAD DE OCCIDENTE LTDA.

Ahora, respecto de la otra hipótesis formulada a través de pretensiones subsidiarias (contractuales) que se estudian a continuación de que fracasen las extracontractuales, debe anticiparse que respecto de CHELO CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTAL carece de la legitimación por pasiva, habida consideración de que en el contrato de seguridad actuó como contratante, no como contratista; ninguna prestación de vigilancia asumió, luego entonces imposible resulta predicar incumplimiento alguno como fuente de producción del daño demandado, siendo la empresa de seguridad quien debe responder por el incumplimiento de su objeto social.

La misma suerte corre la demandada BARCO QUINTANA ASOCIADOS S.A.S. como administradora del conjunto, ya que conforme lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001, el administrador de la persona jurídica Propiedad Horizontal, es el representante legal y su objeto será *“administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.”*, luego no es parte contractual como tampoco soporta obligación legal ni contractual según el mentado negocio jurídico.

A su turno, el art. 50 de la misma enseña que *“La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios (...) Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias”*.

En este sentido, se desprende que los derechos y correlativas obligaciones radican en cabeza de la persona jurídica según lo refrenda la previsión legislativa transcrita, luego no puede considerarse una responsabilidad de manera particular o directa respecto de quien es la administración del Conjunto, pues se itera, el ejercicio de sus funciones se radica en cabeza de la persona jurídica.

Resta examinar la legitimación en la causa por activa respecto al demandante y sobre ello debe anotarse que se aprecia cumplida en cuanto, si bien carece de la condición de parte en el contrato de vigilancia, son *“terceros relativos”* con interés jurídico serio y actual en la contienda, dicho de otra forma, es un tercero absoluto porque es beneficiario de la prestación de vigilancia debida por la compañía SEGURIDAD DE OCCIDENTE LTDA., lo que permite discutir la eventual responsabilidad derivada de tal negocio.

De esta manera, se tiene que el contrato de vigilancia y seguridad privada fue celebrado por CHELO CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTAL en desarrollo de funciones legales y en interés y para beneficio de los copropietarios del mentado Conjunto. Si ello es así, vale decir, que los copropietarios son los beneficiarios directos del contrato de vigilancia y, al propio tiempo, son las personas en cuyo favor obró el administrador, es claro que aquellos, en casos específicos como el que ocupa la atención, se encuentra legitimado para elevar una pretensión de responsabilidad de carácter contractual contra quienes considere responsables del deber de vigilancia y perseguir de ellos, la reparación de los daños que se les hayan ocasionado como consecuencia del incumplimiento total, defectuoso o tardío de las obligaciones contraídas por aquellas.

No siendo entonces el demandante, en rigor, tercero absoluto frente al contrato en cuestión, sino *directos beneficiarios del mismo*, y con ello se cumple la legitimación por activa.

3.- Problema Jurídico.

Sentado lo anterior, el problema jurídico a resolver consiste en determinar si las demandadas SEGURIDAD DE OCCIDENTE LTDA., BARCO QUINTANA ASOCIADOS S.A.S. y CHELO CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTAL son civilmente responsable de los daños y perjuicios ocasionados al señor NOLBERTO ARARAT MORA, con ocasión de los dos hurtos producidos en el apartamento 104 de la torre 1 del Conjunto Chelo PH, el 16 de marzo y 29 de agosto de 2020.

Se itera, el análisis de la pretensión subsidiaria (contractual) deberá efectuarse después de revisar las nominadas principales.

4.- Naturaleza de la Acción.

La responsabilidad civil es definida como la obligación de resarcir las consecuencias patrimoniales de un hecho, acto o contrato, que doctrinal y jurisprudencialmente pueden tener origen en dos fuentes distintas. La proveniente de un incumplimiento de una obligación convencional y la que nace por fuera de todo vínculo contractual cuando una persona ocasiona un daño a otra persona por una conducta dolosa o culposa.

La primera de ellas es la llamada responsabilidad civil contractual y la segunda extracontractual. En otras palabras, la responsabilidad civil contractual proviene de un contrato y la extracontractual de un hecho cualquiera, en los dos casos se ha quebrantado la regla moral de no perjudicar al otro y, en consecuencia, el autor del daño debe repararlo.

La responsabilidad civil contractual se encuentra definida en los artículos 1602 a 1617 del Código Civil, más las normas civiles y comerciales propias de la naturaleza

del contrato; la extracontractual en los artículos 2341 a 2360 de la misma obra, en conjunto con las normas propias de la actividad que se desarrolla⁴, no obstante, de mostrar una regulación diferente presentando particularidades, ambas para su conformación requieren de la demostración de tres elementos fundamentales: i) daño o perjuicio, ii) hecho generador o perjudicial y iii) relación de causalidad.

i) Conforme se ha dicho, respecto del primer elemento, daño o perjuicio, es un elemento común y fundamental en los casos de responsabilidad, sin un daño sufrido por la víctima no se cuestionaría la responsabilidad, ya que el fin de la responsabilidad es resarcir o reparar el daño sufrido. Además, el daño debe ser directo, actual y cierto; directo, significa que debe presentarse como una consecuencia inmediata de la inejecución de la obligación, sea contractual o extracontractual; actual, que debe existir al momento de formular la demanda, aunque puede ser un perjuicio futuro, pero debe ser cierto, esto es, tener certeza de ese daño o perjuicio no puramente hipotético o eventual, y debe existir al momento de dictarse la sentencia.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia, precisó lo siguiente:

*"(...) el daño o perjuicio es la primera condición de responsabilidad civil, tanto contractual como extracontractual, pues la ley, la doctrina y la jurisprudencia unánime y constantemente enseñan que no puede haber responsabilidad sin daño; y esta última ha pregonado, de manera insistente y uniforme que, para que el daño sea objeto de reparación tiene que ser cierto y directo, por cuanto corresponde reparar el perjuicio que se presenta como real y efectivamente causado, y como consecuencia inmediata de la culpa o delito; y ha puntualizado así mismo, que de conformidad con los principios regulativos de la carga de la prueba, **quien demanda judicialmente la indemnización de un perjuicio que ha sufrido, le corresponde demostrar, en todo caso, el daño cuya reparación persigue y su cuantía, puesto que la condena por tal aspecto no puede extenderse más allá del detrimento padecido por la víctima**"⁵.*

ii) Del hecho generador o conducta culpable, tiene lugar todo hecho o toda conducta de acción u omisión que pueda imputársele a una persona, directa o indirectamente, con origen en la culpabilidad o en una actividad riesgosa o peligrosa que hace presumir la culpa, ello determinara quien y porqué debe soportar las consecuencias económicas del daño. En materia contractual y extracontractual para este tipo de responsabilidades la culpa siempre será subjetiva- probada-, donde el actor debe probar la culpa de su demandado a quien ha señalado como autor del perjuicio que reclama.

iii) Ahora respecto del tercer elemento, nexo causal, se refiere a la relación de conexión que debe existir entre el hecho y el daño, ya que para configurarse la responsabilidad el daño debe ser la consecuencia del hecho y esa relación de causalidad debe acreditarse en el proceso, ya que de lo contrario no podría nacer la obligación de reparación que es propia de la responsabilidad.

⁴ C.S.J. Sentencia del 11 de septiembre de 2022. M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

⁵ sentencia del 29 de marzo de 1990

En estos términos se refirió la Corte Suprema de Justicia:

“(...) la responsabilidad supone la inequívoca atribución de la autoría de un hecho que tenga la eficacia causal suficiente para generar el resultado, pues si la incertidumbre recae sobre la existencia de esa fuerza motora del suceso, en tanto que se ignore cual fue la verdadera causa desencadenante del fenómeno, no sería posible endilgar responsabilidad al demandado”⁶.

En suma, el nexo causal requiere de una característica para su configuración, a) próximo o actual en relación con el hecho y el daño; b) determinante, esto es que la causa debe ser necesaria para la producción del perjuicio o daño y c) adecuado, el hecho o conducta culpable debe ser acto o apropiado para causar el daño.

5.- Caso Concreto.

1.- Como quedó establecido preliminarmente, la acción se desarrolló bajo la invocada responsabilidad civil extracontractual, derivada del art. 2341 del Código Civil, luego, se deberá acreditar el perjuicio o daño sufrido por el demandante, el hecho culposo que lo generó por parte del demandado y la relación de causalidad entre este y aquel.

Con base en lo anterior y con el fin de determinar la responsabilidad civil extracontractual en cabeza de las demandadas CHELO CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTAL y SEGURIDAD DE OCCIDENTE LTDA., de conformidad con el acervo probatorio recaudado dentro del plenario.

2.- Entendiéndose como daño, el detrimento, molestia o dolor que por causa de otro sufre un individuo en sus bienes o persona, sea esta física, moral o afectiva. Para que se vea la necesidad de reparar el daño es necesario que éste sea el resultado de un acto culposo o doloso.

En el caso que ocupa la atención, está probado que se presentaron dos hurtos dentro del apartamento 104 del Conjunto Residencial Chelo PH, donde residía el señor Nolberto Ararat Mora, tal como da cuenta la denuncia interpuesta ante la fiscalía el 17 de marzo de 2020, consignada en el expediente No. 760016000193202003340 del 12 de junio de 2020, el informe de noticia criminal No. 76001600193202007179 del 29 de agosto de 2020 correspondiente al segundo hurto, entre otros documentos que reposan en el contentivo, sin restarle valor a cada uno de los interrogatorios y testimonios recaudados.

Pese a ello, al escuchar los testimonios de la parte actora, todos concuerdan sobre la ocurrencia de los dos sucesos que se habían presentado en el apartamento donde residía el demandante y que fueron objeto de denuncia, que incluso la contraparte no discutió, incluso, hasta de la existencia de los bienes que en su decir le fueron

⁶ C.S.J. Sentencia de Casación Civil 127 del 23 de julio de 2005, expediente No. 058-98 M.P. Edgardo Villamil Portilla.

hurtados, dando fe de ello también el resto del material probatorio que obra en el plenario, como son facturas y fotografías.

Sin embargo, en unísono, los testimonios recibidos pese a que afirmaban sobre la existencia de los bienes denunciados, no tenían certeza de que los mismos se encontraban en dicho apartamento, incluso, en señalar que ni siquiera ellos conocían el apartamento para poder inferir dicha situación y lo que dentro del apartamento reposaba, lo que conlleva a establecer la inexistencia del daño.

Lo anterior, dado que no se logró acreditar con suficiencia cuáles fueron los bienes hurtados y por ende su monto, en ese sentido, no le es dable al juzgador del proceso determinar la existencia de un daño solo con la inferencia de haberse adquirido ciertos bienes y sin tener certeza de cuales de estos objetos y dinero reposaban en el lugar de los hechos.

De esta manera, en el caso *sub lite* no son claras las circunstancias, se itera, si bien existen versiones de la existencia de los bienes reclamados, persiste la duda sobre la ubicación de estos en el momento en que sucedieron los hechos discutidos.

En cuanto a la prueba del daño, como requisito de prosperidad de las pretensiones indemnizatorias, la Sala Civil del T. S de Cali, en sentencia del 16 de octubre de 2007 (Rad. 006-1997-14348-01), con apoyo y citación de la doctrina de su Sala homóloga del órgano de cierre de la especialidad, asentó:

“Concerniente a los perjuicios y siguiendo las reglas generales de la carga de la prueba incumbe a quien ejercita la pretensión resarcitoria el demostrar plenamente la existencia de los daños materiales, que incluye tanto el emergente como el lucro cesante.

Sobre el punto nuestra H. Corte Suprema ha sostenido en copiosa jurisprudencia uniforme que en materia de perjuicios materiales: “Los dos, conforme a las reglas que rigen la carga de la prueba, han de ser demostrados, so pena de la no prosperidad de la pretensión indemnizatoria” y agrega que si sólo se cumplió con la carga procesal de demostrar su existencia pero no su cuantía con la abolición de la condena in genere y la obligación de la condena en concreto no puede hacerse tal tipo de pronunciamiento.

Continúa: “Esa ha sido la doctrina uniforme de la Corte, ya que tiene entendido la jurisprudencia, de un lado, que “solo corresponde indemnizar el daño que se presente como consecuencia de la culpa” porque entiende que si el daño “no aparece real y efectivamente causado, sino apenas como una posibilidad de producirse, no entra en el concepto jurídico del daño indemnizable (...); y, del otro, porque también ha estimado la necesidad de que, como regla general, todo daño concreto deba encontrarse debidamente comprobado en los aspectos que lo estructuran (naturaleza, extensión, etc.) y su reparación (forma, cantidad, etc.) por los medios probatorios establecidos por la ley (...). Todo lo cual permite concluir que los funcionarios judiciales carecen de la potestad para el establecimiento libre de la responsabilidad mencionada sin sujeción o con posibilidad de desatención de las normas positivas, sino que, por el contrario, a ellas

se encuentran sometidos y sólo por su conducto y no por fuera de ellas, debe buscarse la justicia que reclama el caso debatido”.

En ocasión posterior reiteró lo siguiente: *“De manera que ésta sigue la regla general predicable en materia de responsabilidad extracontractual, esto es, que el perjuicio sólo es indemnizable en la medida de su comprobación”.*

Al margen de lo anterior y al no lograrse comprobar el perjuicio o daño sufrido, no merece el análisis de los otros dos elementos que conforman la responsabilidad civil para pregonarla en contra de los demandados, pues bien, sabido es que la ausencia de uno de ellos desdibuja la responsabilidad civil en todas sus versiones.

3.- Verbi gratia de lo anterior y en el hipotético caso de que el daño o perjuicio hubiese quedado demostrado, entraremos a estudiar el segundo presupuesto, con el fin de verificar cualquier responsabilidad que se le pueda endilgar a las demandadas.

Recordemos, la responsabilidad civil extracontractual que es el asunto de estudio es también conocida como delictual o aquilina, la cual no tiene su origen en un incumplimiento obligacional sino en un hecho jurídico, ya sea que provenga de un delito o de un ilícito de carácter civil; la doctrina y la jurisprudencia especializada la definen como el encuentro accidental fortuito de una fuente de la obligación resarcitoria generada por mandato legal.

De igual modo, se dice que la culpabilidad comprende por tal el actuar positivo u omisivo del agente que de manera contraria a la ley determina para otro la acusación de un daño injusto que, por tanto, no se está obligado a soportar.

3.1.- Ahora, abordando el caso bajo estudio, se tiene que entre Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal y Seguridad de Occidente Ltda. se celebró un contrato de vigilancia, donde el contratante (Chelo Conjunto Residencial Etapa I Propiedad Horizontal) se obligó a enviar por escrito al contratista (Seguridad de Occidente Ltda.) dentro de los 8 días siguientes a la firma del contrato las especificaciones e instructivos necesarios para la ejecución del mismo y, asimismo, en el evento de no dejarse establecidas por escrito, el contratista establecería por escrito como instructivos particulares los que considere adecuados para el buen desempeño de los guardas en los puestos de trabajo, resaltando además que el servicio contratado tiene por objeto prestar el servicio de vigilancia con un puesto 24 horas para portería y un puesto 24 horas para rondero, todos los días de la semana, incluyendo sábados, domingos y festivos.

No se controvierte que la obligación principal que contrajo la compañía de seguridad es de *medio y no de resultado*, toda vez que se comprometió a prestar el servicio de vigilancia mediante el suministro de personal y, con ese propósito, a tomar las medidas necesarias para mantener en condiciones óptimas de seguridad las instalaciones del contratante; a vigilar y cuidar la vida, honra y bienes de los residentes del contratante; a cumplir con todas las normas y disposiciones que las

leyes o reglamentos vigentes o que se expidan, contemplen respecto de la ejecución de la vigilancia, entre otras tareas contractuales asignadas.

Por tanto, su obligación se entiende cumplida en la medida en que haya adelantado, con carácter profesional todas las gestiones posibles para dispensar una adecuada vigilancia al conjunto residencial e impulsado las medidas pertinentes en un todo de acuerdo con lo previsto por la administración, para evitar, entre otros, el hurto de los bienes de los ocupantes de dicha agrupación.

En palabras de la doctrina, la deudora se obligó *—a poner al servicio del acreedor los medios de los cuales dispone; de hacer toda diligencia para ejecutar el contrato,* por lo que su compromiso obligacional no fue *—exactamente un hecho—*, sino *—el esfuerzo del hombre, un esfuerzo constante, perseverante, tendiente a la adopción de una actitud frente a sus propias cualidades para aproximarse a la finalidad deseada—*⁷.

Por lo dicho, se reconoce que, la responsabilidad que podría atribuirse a la demandada debe tener como fundamento necesario *“la culpa probada”*, razón por la cual, le correspondía a los demandantes acreditar que aquellas incurrieron en acciones o en omisiones de tal entidad que fueron determinantes para que pudieran ser sustraídos elementos de su propiedad, es decir, acreditar que la compañía de vigilancia no obró con la diligencia y cuidado que le eran exigibles para garantizar la seguridad de los bienes de los copropietarios.

Por lo anterior y para el caso del incumplimiento culposo del deudor, se insiste que la obligación contraída por la empresa de seguridad es de medio y no de resultado, de acuerdo con lo preceptuado en el Decreto 356 de febrero 11 de 1994.

Sobre las obligaciones de medio, ha dicho Consejo de Estado Sección Tercera-; Sentencia 5902 de 24 de octubre de 1990, haciendo referencia a esta jurisdicción, que el deudor se exonera

“(…) con la ausencia de culpa’ (y los comentaristas han entendido que ella se da con la de la diligencia y cuidado)-, por lo que se le impone al acreedor “la carga de demostrar que el deudor no fue ni cuidadoso ni diligente. (...). Por tanto, por regla general, “quien debe una prestación nacida de una convención no puede justificar su incumplimiento sino con prueba de que éste ocurrió por fuerza mayor o caso fortuito o por culpa de la víctima..., cuando la obligación es de medio, entonces podrá justificarlo demostrando diligencia y cuidado, es decir que no obstante haber sido cuidadoso y diligente, el resultado que de él se esperaba no se logró...”

Conforme a lo anterior, dicho compromiso se entenderá cumplido al atender con diligencia y cuidado la adecuada vigilancia del conjunto residencial contratante. Por lo tanto, le correspondía al demandante acreditar que se produjo el hurto en su vivienda por la omisión de alguna de sus obligaciones como empresa de seguridad.

⁷ Philippe Le Torneau. La Responsabilité Civile, 2^a ed. Paris. Ed. Dalloz, 1976, num. 1086. Citado por Tamayo Jaramillo Javier. De la Responsabilidad Civil. T.I. Temis. Bogotá. 1999, pág. 290. 2 Cas. civ. de 30 de enero de 2001; Exp. 5507.

De acuerdo con las manifestaciones expuestas por la demandada Seguridad de Occidente Ltda. en su escrito de contestación, se comparte el argumento de que al ser la responsabilidad aquí planteada de medio y no de resultado, *“la empresa de vigilancia adquiere el compromiso de desarrollar todas las acciones encaminadas a la realización de la función preventiva, es decir, la responsabilidad que tienen las empresas de seguridad, es establecer de manera preventiva a través de análisis de riesgo, una serie de recomendaciones que permitan disminuir el nivel de riesgo que se pueda llegar a presentar en determinado momento”*.

Ante dicho deber, la demandada empresa de seguridad presentó a las dos administraciones (saliente y entrante) de la copropiedad, vigente en cada momento, el análisis de riesgo, *“en los cuales se indicaron los factores de riesgo que podrían afectar a la copropiedad y a sus residentes, además de las ... condiciones de vulnerabilidad que tienen relación directa precisamente con los eventos demandados”*, tal como quedó demostrado en el documento denominado análisis de riesgo que obra en los archivos allegados con su escrito de contestación (archivo #15ContestacionSeguridadOccidenteLtda del cuaderno principal) donde a folio 136 y siguientes, se puede evidenciar las condiciones vulnerables del Conjunto y las acciones de tratamiento que recomiendan implementar, encontrándose entre ellas las condiciones de vulnerabilidad que tienen efectivamente relación directa con los eventos que aquí se demandan, ejemplo:

“Fortalecer la barrera perimetral con apoyos tecnológicos, el sistema de detección por vibración (cable sensor) (PHANTOM) y Cerca Eléctrica, reforzar los barrotes del enrejado agregando más barrotes de manera transversal que fortalezcan los barrotes verticales, dificultando así el ingreso por medio de estos. Es necesario que estas recomendaciones, de acatarse, se hagan de manera integral, ya que solo fortalecer los barrotes, crearía una escalera que facilitaría el paso por encima de la barrera. Además, se debe implementar cámaras sobre el perímetro, pues es necesario que desde la portería se pueda observar aleatoriamente las barreras perimetrales. Finalmente se recomienda la implementación de un servicio de ronda 24 horas, con el fin de apoyar la labor del vigilante portero.”

De lo que se concluye, que el servicio por parte de la empresa de seguridad se presentó en las condiciones acordadas por la administración del conjunto, prestando servicio en las condiciones pactadas, esto es, con un puesto 24 horas para portería y un puesto 24 horas para rondero, todos los días de la semana, incluyendo sábados, domingos y festivos, personal capacitado para cumplir el objeto del servicio, como dan cuenta las minutas de capacitación, el manual de la empresa de vigilancia, sumado el análisis de riesgo entregado al conjunto, por lo que no es previsible admitir que existe culpa de su parte, pues se actuó con diligencia y cuidado bajo las condiciones que disponían para la prestación del servicio.

3.2.- Por la misma línea corre la suerte del CONJUNTO RESIDENCIAL CHELO I ETAPA PH, pues delantamente vale decir que su conformación y organización se rigen bajo la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

En estos términos, dispone el art 32 de dicha obra que, como persona jurídica constituida legalmente, tiene por objeto social *“administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”*.

A su turno, el art. 29 de la misma codificación dice que, “[l]os propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales **para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes**, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. (...)”

Al margen de lo anterior, en la escritura pública 4785 del 6 de diciembre de 2018 mediante la cual se constituyó la propiedad horizontal, quedó establecido en su artículo 34 el objeto de la persona jurídica en los siguientes términos:

*“La persona jurídica está conformada por los propietarios de los bienes de propiedad particular. **Su objeto es** administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente reglamento de Propiedad Horizontal”*.

Sentado lo anterior, se infiere que radica en cabeza de la propiedad horizontal la obligación de brindar seguridad y conservación de los bienes comunes de la copropiedad, pues no solo se limita a la organización de la parte administrativa, sino también a vigilar que los servicios contratados se presten en óptimas condiciones, ello sin desplazar la responsabilidad de cuidar y velar por los intereses de toda la copropiedad, incluidos los bienes de uso común y privado que la conforman según quedo determinado en la Escritura Pública No. 4785 del 6 de diciembre de 2018 y en cumplimiento de la Ley 675 de 2001 que regula la materia.

De este modo, se observa en el plenario que, en el CONJUNTO RESIDENCIAL CHELO se presentaron deficiencias en las zonas comunes, precisamente en lo que respecta a la seguridad, por lo que se adelantaron acciones tendientes a restablecerlas para minimizar cualquier riesgo que se llegase a presentar.

Por ejemplo, al percatarse de las afectaciones que presentaba los barrotes de la reja perimetral del conjunto, se procedió de algún modo a buscar soluciones como fue encerrar con malla para evitar el ingreso de terceros. Ahora, si bien contaba con un estudio de riesgo presentado por la empresa de seguridad, esta lo vino ejecutando conforme el presupuesto dispuesto para aquella época, pues como quedó definido dentro del presente asunto, la unidad se encontraba en un estado de transición habitado más o menos el 70% de los apartamentos, presupuesto que por lógica razón no le permitiría a la administración infringir en mayores gastos para contratar mayor personal o compra de tecnología de seguridad, pues se itera las condiciones no se lo permitían.

Por ende, concurren múltiples circunstancias que se presentaron en aquella época que, para un conjunto en ese estado de transición, le era casi imposible dedicarse de lleno a aquella problemática, cuando las responsabilidades que requiere una propiedad horizontal son muchas, como es el tema de la contratación de personal de aseo, problemas entre los habitantes del conjunto, pago de personal, etc., lo anterior, inclusive en un contexto de atención de medidas sanitarias por pandemia.

Entonces podemos decir que la propiedad horizontal actuó dentro de sus alcances y obligaciones como garante del mantenimiento de las zonas comunes, como una persona prudente y diligente bajo las condiciones planteadas.

3.3.- Conforme lo expuesto y al no acreditarse la concurrencia de los presupuestos que configuran la responsabilidad civil extracontractual, se declararán probadas las excepciones formuladas por el extremo pasivo relacionadas con la ausencia de estos presupuestos.

4.- Ahora, en vista de que las pretensiones por la acción extracontractual no prosperaron como se ha visto, sería del caso entrar a estudiar la responsabilidad civil contractual si no fuese porque los presupuestos para su configuración son similares a la acción indemnizatoria extracontractual, cuales ya fueron objeto de estudio no lográndose acreditar los mismos, que si bien el segundo de los presupuestos requiere su análisis desde una óptica convencional, lo cierto es que al momento de su estudio se abarcaron en esos términos al nacer las presuntas obligaciones incumplidas en una relación contractual, resultando imposible apartarse de su estudio desde aquella órbita.

En estos términos, las pretensiones solicitadas como subsidiadas (contractuales) también serán negadas contra la demandada SEGURIDAD DE OCCIDENTE LTDA.

5.- Así las cosas, ante la improperidad de las pretensiones solicitadas bajo la acción de responsabilidad civil extracontractual y contractual, se dispondrá la condena en costas de conformidad con el artículo 365 del C. G. del Proceso.

V.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADOS los medios de defensa alegados por las demandadas relacionadas con la no concurrencia de los presupuestos que

configuran la responsabilidad civil extracontractual y contractual, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: DENEGAR en consecuencia, todas y cada una de las pretensiones de la demanda, por lo expuesto en precedencia.

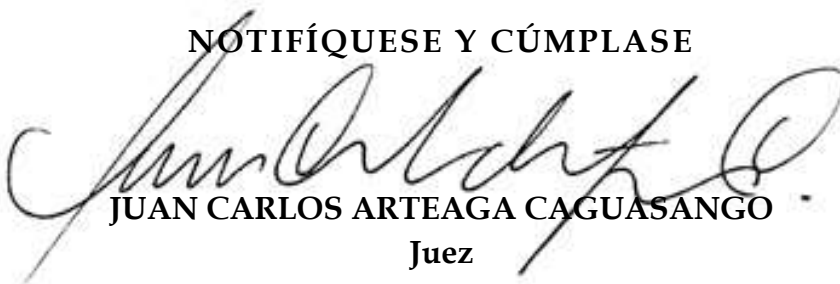
TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante a favor de las demandadas. Practíquese la liquidación de costas, teniendo en cuenta la suma de \$4.500.000.00 como agencias en derecho.

CUARTO: Levántense las medidas cautelares dentro el presente asunto, en el evento de haberse hecho efectivas.

QUINTO: Ejecutoriado el presente auto, archívese la presente actuación cancelando la radicación en la base de datos del juzgado.

46

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JUAN CARLOS ARTEAGA CAGUASANGO
Juez