SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA - OSCAR VILLADA VS BALKANIA Y ADMEJORES - PROCESO NO. 2019-526-01

ACROPOLIS ABOGADOS <acropolisjudicial@gmail.com>

Mar 9/02/2021 4:45 PM

Para: Juzgado 50 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (181 KB)

SUSTENTACION RECURSO DE APELACION OSCAR ALIPIO VILLADA VS BALKANIA Y ADMEJORES.pdf;

Buenas tardes, señores: JUZGADO 50 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, por medio del presente adjunto sustentación recurso de apelación contra sentencia fecha 20 de noviembre de 2020 la cual declara nugatorias las pretensiones de la demanda, dentro del proceso de la referencia.

L.W

--

Cordialmente,

FERNANDO PIEDRAHITA HERNANDEZ
C.C No 79.485.445
T.P No 64.889 C.S de la J
fph@acropolissa.com
Movil: 3102122713

MARÍA DEL PILAR HOYOS MARTINEZ
C.C No 52.375.129
T.P No 323.415 C.S de la J
mdphm@acropolissa.com
Movil: 3153427058

GRUPO EMPRESARIAL ACROPOLIS SAS
CRA 48 A No 170-27
PBX 4660373
www.acropolissa.com

FERNANDO PIEDRAHITA HERNANDEZ
ABOGADO

Señor
JUEZ 50 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
Origen 40 Civil Municipal
E. S. D.

DEMANDANTE: OSCAR ALIPIO VILLADA
DEMANDADOS: BALKANIA P.H Y ADMEJORES SEGURIDAD LTDA
RADICADO: 2019-526-01

ASUNTO: sustentación recurso de apelación contra sentencia fecha 20 de noviembre de 2020 la cual declara nugatorias las pretensiones de la demanda.

FERNANDO PIEDRAHITA HERNANDEZ, en calidad de apoderado de la parte demandante dentro del asunto de la referencia, respetuosamente acudo a su despacho con el fin de sustentar Recurso de Apelación contra sentencia de fecha 20 de noviembre de 2020 la cual declara probadas las excepciones planteadas, refiriéndome única y exclusivamente a los reparos concretos expresados al momento de interponer el recurso de apelación de acuerdo al artículo 322 No 3 del C.G.P así:

1. Funda el A-quo la decisión de declarar la nugatoria de las pretensiones del demandante y probadas las excepciones propuestas con relación a BALKANIA P.H. en el hecho de que la demanda instaurada invoca la responsabilidad civil extracontractual del copropietario contra la administración de la copropiedad y que por el hecho de existir un reglamento de propiedad horizontal desarrollado bajo los criterios de la ley 675 de 2001 , la demanda con relación al BALKANIA PH , debió plantearse como responsabilidad civil contractual y no extracontractual.

Lo primero es advertir que la excepción de falta de legitimación en la pasiva , nunca fue propuesta por ninguna de las partes demandadas dentro del proceso y menos fue objeto de saneamiento alguno en el transcurso de la audiencia y frente al argumento en el sentido de que existe vínculo contractual entre el demandante OSCAR VILLADA como copropietario y la copropiedad BALKANIA

PH, debe decirse que efectivamente el reglamento de propiedad horizontal existe y se encuentra registrado en el Folio de matrícula inmobiliaria , pero la responsabilidad reclamada no deviene del incumplimiento de las obligaciones establecidas en dicho reglamento, pues así se trate de un contrato social lo contenido en el reglamento, lo que se demostró es que por fuera de las obligaciones contenidas en el Reglamento de propiedad , BALKANIA P.H , actúo negligente y descuidadamente, no contrariando las disposiciones del reglamento , sino ocasionando un daño importante al demandante al **no** tomar las medidas necesarias para evitar el hurto en la vivienda el demandante señor OSCAR VILLADA , y es que en este reglamento no existen las obligaciones a cargo de la copropiedad de contratar determinada empresa de vigilancia , hacer estudios de seguridad , instalar cámaras o mecanismos de seguridad , atender las recomendaciones de la empresa de vigilancia, gozar de determinados números de vigilantes , instalar alarmas o barreras de protección entre otras, para que así se pudiera alegar una responsabilidad contractual; y es que todas estas omisiones mencionadas por parte de la copropiedad fueron reconocidas y probadas dentro del proceso , pero el A -quo alegando una supuesta falta de congruencia al dictar la sentencia declara la falta de legitimidad en la pasiva sin que ninguno de los demandaos lo hubiera propuesto . Si esto fuera así todo tipo de conflicto que llegare a surgir entre los copropietarios y la copropiedad sería una responsabilidad civil contractual , situación incongruente con los hechos y pretensiones de la demandada, pues la culpa alegada contra la administración no deviene de la violación al reglamento de propiedad horizontal sino del actuar negligente , descuidado y culposo al momento de ejecutar su contrato de vigilancia que derivó en graves pérdidas económicas ocasionadas por el hurto a la vivienda del demandante .

Y es que la **responsabilidad contractual** viene referida al incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato, mientras que la **responsabilidad extracontractual** presupone la generación de un daño independientemente de cualquier relación jurídica preexistente entre las partes. Para el caso que nos ocupa la generación del daño al demandante ocasionado por la negligencia descuido, y falta de cuidado de la administración de no tomar medidas de

seguridad sobre la copropiedad nada tiene que ver con la relación contractual derivado del contrato social que contiene el reglamento de propiedad horizontal ,es decir este daño se hubiera causado **con o sin** la existencia del mencionado contrato de propiedad horizontal .

Para una adecuada diferenciación entre la responsabilidad civil contractual y la responsabilidad civil extracontractual, cabe recordar lo señalado en la TS, Sala de lo Civil, No. 1135/2008, de 22/12/2008, Rec. 3992/2001 a este respecto: "*la responsabilidad debe considerarse contractual cuando a la preexistencia de un vínculo o relación jurídica de esa índole entre personas determinadas se une la producción, por una a la otra, de un daño que se manifiesta como la violación de aquel y, por lo tanto, cuando concurren un elemento objetivo, el daño ha de resultar del incumplimiento o deficiente cumplimiento de la reglamentación contractual, creada por las partes e integrada conforme al Art. 1258 ,Código Civil, y otro subjetivo, la relación de obligación en la que se localiza el incumplimiento o deficiente cumplimiento ha de mediar, precisamente, entre quien causa el daño y quien lo recibe**. **Es aplicable el régimen de la responsabilidad extracontractual, aunque exista relación obligatoria previa, cuando el daño no haya sido causado en la estricta órbita de lo pactado por tratarse de daños ajenos a la naturaleza del negocio aunque hayan acaecido en la ejecución del mismo.** Por el contrario, es aplicable el régimen contractual cuando en un determinado supuesto de hecho la norma prevé una consecuencia jurídica específica para el incumplimiento de la obligación. No cabe excluir la existencia de zonas mixtas, especialmente cuando el incumplimiento resulta de la reglamentación del contrato, pero se refiere a bienes de especial importancia, como la vida o integridad física, que pueden considerarse objeto de un deber general de protección que puede traducirse en el principio llamado a veces doctrinal y jurisprudencialmente de unidad de la culpa civil" (Resaltado)*

En resumen para nuestro caso si bien existe una relación obligatoria previa derivada del reglamento de propiedad Horizontal , el daño causado al demandante **no fue causado en la orbita estricta de lo pactado en el**

reglamento de propiedad Horizontal , aunque estuviera vigente dicho reglamento de propiedad horizontal , pues denótese que la responsabilidad atribuida a la copropiedad nunca se originó ni fundamentó en la violación de las obligaciones contenidas en el reglamento , pues qué tendría que ver el hecho de que se tomaron medidas de seguridad tardías, después de acontecido el robo al apartamento o el hecho de no haber atendido la recomendaciones de seguridad de la empresa de vigilancia, o instalar alarmas o barreras de protección o excusarse en la falta de presupuesto para escabullir su responsabilidad con la relación establecida en el contrato social denominado Reglamento de Propiedad Horizontal.?

Ahora como lo ha desarrollado la jurisprudencia y como lo manifestó el Juez de primera instancia, el fin de la copropiedad es velar por el cumplimiento de las obligaciones de la persona jurídica , pero el daño causado no proviene de la violación del Reglamento, por lo que se tipificaría lo que la Jurisprudencia ha llamado la **culpa civil** donde pueden coexistir los tipos de responsabilidades , lo que no daría a declarar la falta de legitimación en la pasiva como lo hizo el A-quo.

2. Frente al argumento frente a ADMEJORES empresa de vigilancia en el sentido de que no se probó la culpa o la negligencia de dicha empresa , es totalmente inapropiada tal conclusión, pues basta escuchar el interrogatorio del representante legal de la empresa para advertir la confesión en el sentido de que ya eran conocedores de otros incidentes de hurto en la copropiedad y que a través de un estudio de seguridad advirtieron a la administración y que como no habían recursos y por no ser ellos los obligados a proveer los sistemas de seguridad no eran responsables de tales hechos ; pues bien sea advertir que las empresas de seguridad en Colombia , son profesionales en la prestación de servicios de seguridad , **circunstancia que los lleva a responder hasta por culpa levísima** en la ocurrencia de los daños , pues no puede excusarse esta compañía de seguridad en decir que cumplía con sus obligaciones sólo proveyendo los puestos contratados y realizando el estudio de seguridad que adujeron en el interrogatorio , pues si ello fuera así

debieron haber **no** recomendado **sino exigido** la implementación de tales medidas de seguridad para continuar con la ejecución del contrato , pues no se entiende que hubieran prestado sus servicios por más de 10 años a la copropiedad advirtiendo tales falencia y cuando hubo mora en el pago de sus servicios si terminaron su contrato . Es que adquiere especial relevancia las advertencias de las deficiencias de la seguridad del Conjunto que hiciere dicha compañía a la administración , pero siendo una empresa profesional en la prestación de servicios de seguridad debió exigir a la copropiedad la implementación de dichas medidas **sopena de la suspensión del servicio** , pues si bien es cierto no estaban obligados a proveer los elementos de seguridad si se les estaba poniendo en situación de riesgo, al ser ellos los responsables de la seguridad de la copropiedad y no la administración del conjunto . En resumidas cuentas la obligación de prestación de vigilancia no se retrotrae a suministrar el personal contratado , sino que era deber de ADMEJORES empresa de seguridad privada , no solamente advertir si no exigir las condiciones necesarias para que como profesionales en la prestación de servicios de vigilancia , pudieran prestar un servicio completo oportuno y adaptado a las necesidades de la copropiedad , circunstancia que no aconteció , y es que como empresa de vigilancia además vigiladas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada , su gestión y diligencia no puede estar soportada únicamente en el suministro de un (1) guarda de seguridad que fue lo contratado y en la elaboración de un estudio de seguridad, sino que se tiene la obligación de propender para que el servicio que se presta resulte eficaz al momento de garantizar la seguridad de todos los moradores del Conjunto, circunstancia que tampoco aconteció y que los hace responsables frente al demandante . En resumen una empresa de vigilancia debidamente establecida , bajo vigilancia de la Superintendencia de Vigilancia no puede asumir la seguridad de una copropiedad como BALKANIA , con un solo puesto de trabajo , sin cámaras de vigilancia en funcionamiento , sin colocar barreras de protección, sin alarmas de pánico u otros elementos de seguridad, alegando que ese era el servicio contratado y que en su momento se realizó un estudio de

seguridad y que no se cumplió con sus requerimientos , pues la situación que le era demandada consistía en exigir el cumplimiento a la copropiedad de todas las medidas de seguridad, so pena de incapacidad de garantizar la seguridad del Conjunto , situación que no hicieron y por el contrario se mantuvieron en la copropiedad por más de 10 años con dichas falencia diagnosticadas en multiplicidad de ocasiones y solo operó la terminación del contrato de vigilancia cuando se dio la mora en el pago de sus servicios, denotando una actitud negligente descuidada y que fue confesada por el representante legal en su interrogatorio de parte lo que debe llevar a la declaratoria de responsabilidad por parte de la empresa de Vigilancia.

Todo la responsabilidad alegada frente a la empresa de vigilancia esta probada en la confesión que hiciere su representante legal en el interrogatorio y en las pruebas documentales y testimoniales recaudadas en el proceso .

3. Por ultimo el A-quo condena en costas de un millón de pesos $1.000.000.oo a favor del llamado en garantía compañía de seguros , condena en costas que no se debe ordenar al demandante, toda vez que no fue el demandante quien llamó en garantía a la aseguradora si no que lo hizo el demandado ADMEJORES , por lo que no resulta procedente ser condenados en costas a favor de un demandado a quien no se demandó ni se llamó en garantía

SOLICITO

Se revoque la sentencia apelada

Del Señor Juez

FERNANDO PIEDRAHITA HERNÁNDEZ.
C.C. No 79.485.445. Bogotá
T.P. No. 64.889 C.S.J.