

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D.C., junio dos (2) de dos mil veintitrés.

**PROCESO:** VERBAL DE MENOR CUANTIA -  
INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
**DEMANDANTE:** COMEPRO SEGURIDAD LTDA  
**DEMANDADO:** CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DEL  
PORTAL – ETAPA II.  
**RADICACION:** No. 110014003081-2018-01075-01  
**PROCEDENCIA:** JUZGADO 42 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ  
**ASUNTO:** SENTENCIA 2ª INSTANCIA

**I. ASUNTO:**

El recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, en contra de la sentencia proferida el 16 de octubre de 2020, por el Juzgado 42 Civil Municipal de Bogotá, a través de la cual negó las pretensiones de la demanda incoada por la sociedad Comepro Seguridad Ltda., al prosperar la excepción de mérito denominada “inexistencia del contrato por falta de capacidad para contratar”.

**II. ANTECEDENTES**

La sociedad Comepro Seguridad Ltda., por intermedio de apoderado judicial inició demanda en contra de la Copropiedad Conjunto Residencial Rincón Del Portal – Etapa II., para que bajo el amparo del trámite verbal de mínima cuantía se declarara la existencia de los contratos de prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada, en observancia a la celebración del contrato No. 20160401.

**III. PRETENSIONES:**

Solicitó la demandante Comepro Seguridad Ltda., que en sentencia se declare la existencia de los contratos de prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada que comprenden los periodos entre el 1 de abril de 2015 al 1 de abril de 2016, y del 1 de abril de 2016 al 1 de abril del 2017, este último derivado del contrato No. 20160401. Con ocasión a ello solicitó se condenara a la precitada copropiedad al pago de la indemnización de perjuicios materiales por concepto de lucro cesante pasado y futuro; el primero, por los servicios prestados en el periodo del 1 de marzo al 30 de marzo del 2016, y el segundo, por los meses que debieron ser cancelados; esto es, entre el 17 de mayo de 2016 al 31 de marzo del 2017.

**IV. SITUACIÓN FÁCTICA:**

La sociedad demandante Comepro Seguridad Ltda., señaló que el 10 de abril del año 2014, de común acuerdo y por escrito, celebró un contrato para la prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada No. 01042014, con la señora Mary Yenireth Rodríguez Rodríguez, quien en su momento fungía en calidad de representante legal del Conjunto Residencial Rincón Del Portal – Etapa II, para ser ejecutado en un término de 12 meses en la Carrera 1D Este No. 64 – 29 de la ciudad de Bogotá, el cual empezaría a regir a la partir del 1 de abril de 2014.

La copropiedad demandada en su calidad de contratante se obligó a pagar a la demandante de manera mensual, la suma de \$7'800.000.00, pagaderos dentro de los 10 primeros días de cada mes.

Llegada la fecha de terminación del contrato antes citado, el cual se había prorrogado hasta el 31 de marzo de 2016, entre el representante legal de la sociedad demandante Comepro Seguridad Ltda., y la señora Olga Rodríguez Castellanos, quien en su oportunidad ostentaba la representación legal del Conjunto Residencial Rincón Del Portal – Etapa II, procedieron a renovar el contrato a través de documento privado No. 20160491 con fecha 1 de abril de 2016, en el que se fijó como tarifa mensual la suma de \$8'729.455.00 M/cte., y se especificó como nueva dirección para la prestación del servicio la Carrera 7D No. 64H-65 Sur.

A través del escrito de fecha 11 de mayo de 2016, la representante legal de la copropiedad demandada, informó a la empresa de seguridad demandante su intención de no renovar el contrato de prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada, cuya manifestación surtiría efectos a partir del 16 de mayo de 2016, sin considerar el contrato ya suscrito No. 20160491. Y conforme a tal eventualidad y por las vías de hecho, la referida administración impidió el ingreso del personal de seguridad al Conjunto, ni siquiera para desinstalar los dos puestos de vigilancia colocados allí por la demandante.

Señaló que para la fecha a partir de la cual empezaría a surtir efectos la no renovación del contrato, la copropiedad contratante adeudaba las mensualidades de marzo, abril y mitad de mayo del año 2016.

Advirtió que en la cláusula decima tercera del contrato No. 20160491, las partes pactaron clausula compromisoria en la que estipularon que cualquier tipo de controversia surgida entre ellas por la ejecución de dicho contrato, se sometería en primera instancia a conciliación judicial ante Fenalco, y en segunda instancia, ante el Tribunal de Arbitramento en el centro de arbitraje y conciliación de la cámara de comercio de Bogotá; trámite este, que se adelantó en sus respectivas instancias, y que el ente de Arbitramento mediante auto de 21 de junio de 2018 declaró concluidas sus funciones sobre el particular, por no haberse dado cumplimiento a lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, extinguiéndose así los efectos del trámite arbitral, situación ésta que abrió la oportunidad de acudir a la justicia ordinaria.

## **V. ADMISION - TRAMITE - LITIS CONTESTATIO**

Mediante auto de 21 de marzo de 2019, el Juzgado 42 Civil Municipal de Bogotá, avocó conocimiento del presente trámite que provenía del Juzgado 81 Civil Municipal, hoy convertido transitoriamente a Juzgado 63 de Pequeñas

Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, en virtud de lo dispuesto en el acuerdo PCSJA18-11127 de fecha 12 de octubre de 2018, y admitió la demanda impetrada por la sociedad Comepro Seguridad Ltda., en contra de la Copropiedad Conjunto Residencial Rincón Del Portal – Etapa II.

El demandado Conjunto Residencial Rincón Del Portal – Etapa II, a través de apoderado judicial se notificó el 22 de mayo de 2019 (C.1, Pág. 136 del E.D.), y contestó en tiempo la demanda (C.1, Págs. 153 a 165), oponiéndose a las pretensiones y proponiendo las excepciones de *“Inexistencia del contrato por falta de capacidad para contratar”* y *“Cobro de lo no debido”*

El 2 de marzo de 2020 se llevó a cabo la audiencia prevista en el artículo 372 del C. G. del Proceso, y en ella se recepcionaron los interrogatorios de parte de los representantes legales de las personas jurídicas en litigio, a más de decretar las pruebas solicitadas por las partes.

En audiencia celebrada el 16 de octubre de 2020, fueron escuchados los alegatos de conclusión de los apoderados judiciales de los extremos en litigio y se profirió la correspondiente sentencia.

## **VI. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

En sentencia proferida en audiencia de 16 de octubre de 2020, el Juzgado 42 Civil Municipal de Bogotá negó las pretensiones de la demanda, al encontrar probada la excepción de mérito que el extremo demandado denominó *“inexistencia del contrato por falta de capacidad para contratar”*, decisión que sustentó con fundamento en los siguientes argumentos:

Concluyó que aun cuando se dijo que el contrato celebrado para el año 2014, que según el extremo demandante se prorrogó de manera tacita, en dicha convención no se pactó ninguna cláusula que diera lugar a la renovación del contrato de manera automática, pues a su juicio, lo único que generó al momento de su vencimiento fue un acuerdo sin ningún tipo de solemnidad en la que el contratado prestaba el servicio de vigilancia, y la contratante pagaba la contraprestación sin dejar de lado que el contrato venció el 1 de abril de 2015.

De acuerdo con el análisis que realizó al contrato No. 20160401, evidenció que la señora Olga Rodríguez Castellanos, quien para entonces ostentaba la representación legal de la Copropiedad demandada, por medio de un documento privado celebró un contrato de prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada con la empresa de vigilancia demandante, y aclaró en este punto, que por representar a la copropiedad la citada señora, esta no podía hacer caso omiso a los lineamientos legales que regían su cargo, a más que ella no gozaba de la facultad expresa para pasar por alto el artículo 77 del reglamento de propiedad horizontal, que hace referencia a que cualquier tipo de contratación cuyo monto superare los 4 SMLMV, debe contar con la anuencia del Consejo de Administración, situación que a su criterio no fue desvirtuada por la parte actora.

Aunado a lo anterior y al invocar el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, ratificó que los actos y contratos que la administración celebre en ejercicio de sus funciones, se radica en cabeza de la persona jurídica representada siempre y

cuando se ajuste a las normas legales y al reglamentario, situación última esta que a su criterio dio por no recibida, en razón a que la señora Rodríguez Castellanos pasó por alto, y, dentro del plenario no se aportó prueba alguna que diera cuenta que esa autorización por parte de dicho órgano estuviese plasmada bien de forma escrita o en forma verbal.

Por otra parte, y en auspicio de lo previsto en el artículo 1512 de C. Civil, del que refirió fue citado por el apoderado judicial del extremo demandado en sus alegatos de conclusión, rememoró el tema de la capacidad legal de una persona, y de ella refirió que esta consiste en poderse obligar por sí misma y sin el ministerio o la autorización de otra, y al concatenar ello con el contenido del acta de asamblea general celebrada por la copropiedad el 19 de marzo de 2016, sustrajo un antecedente en el que se vislumbraba la intensión de someter a la administración en cabeza de la señora Olga Rodríguez a una auditoria contable por realizar aparentemente una mala gestión, y sin contar con el documento notificado a la administradora (fl. 110), a través del cual el nuevo Consejo, le informó que no le era permitido firmar ningún documento respecto a sus funciones, a cancelar servicios de funcionamiento y gastos de subrogación, donde para aprobar cualquier pago, firmar cualquier documento, el mismo debía ser presentado ante dicho Consejo.

Bajo esa óptica, consideró entonces que al ser de conocimiento de que la administradora era consciente de tal situación, desde su punto de vista advirtió que es sobre ella en quien debería recaer cualquier tipo de responsabilidad, y no sobre la persona jurídica aquí demandada, dejando a salvo que de acuerdo a lo señalado en el inciso 2 del artículo 50 de la Ley 675 de 2001, *“los administradores responderán por los perjuicios, que, por robo, culpa leve, o culpa grave ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a los terceros. Se presumirá la culpa leve de la administradora en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal”*, situación que a su juicio pone en libertad al extremo actor para que adelante las acciones pertinentes en contra de la referida persona.

Concluyendo entonces que al no haber quedado debidamente soportados los reclamos respecto de los requisitos exigidos por la ley para la prosperidad de las pretensiones, descendió su posición declarando probada la excepción de mérito propuesta por el extremo pasivo que denominó *“inexistencia del contrato por falta de capacidad para contratar”*, y a razón de ello negó las pretensiones de la demanda.

## VII. RECURSO DE APELACION

El apoderado judicial de la parte demandante, en sustento al recurso de apelación contra la sentencia proferida por el Juzgado 42 civil municipal de Bogotá el día 16 de octubre de 2020, (C.1, Vid 10, C.D.), sostuvo que la decisión se posa en una indebida valoración probatoria y en el análisis inadecuado del fundamento legal esgrimido, lo cual es contrario al precedente jurisprudencial, a las reglas de la lógica y a los principios generales del derecho. Sus reparos se cimentaron en los siguientes términos:

Que los efectos legales del contrato de prestación de servicio de vigilancia y seguridad privada suscrito mediante documento privado el 10 de abril de 2014,

por el término de un año entre su prohijada y la copropiedad demandada, se prorrogó de manera tacita pese al vencimiento inicialmente pactado, puesto que la empresa de seguridad continuó prestando el servicio ininterrumpidamente, y por su parte, la copropiedad continuó realizando los pagos de las respectivas facturas por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2015 al 31 de marzo de 2016.

Indica que el 1 de abril de 2016, su representada suscribió con la entonces representante legal de la copropiedad demandada, señora Olga Rodríguez Castellanos, un nuevo contrato de prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada con No. 20160491, para el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2016 al 31 de marzo de 2017; no obstante, la referida administradora en coadyuvancia con el Consejo de Administración, mediante escrito adiado 11 de mayo de 2016, manifestó a su prohijada la intención de no renovar el precitado contrato, manifestación que solo surtiría efectos a partir 16 de mayo de 2016.

Aduce que para la fecha en que empezaría a surtir la manifestación unilateral de terminación del contrato suscrito entre las partes, la entidad demandada adeudaba las mensualidades correspondientes al mes de marzo de 2016, abril de 2017, y mitad de mayo de 2016.

Por otra parte, señaló que el conjunto residencial demandado por medio del Consejo de Administración mediante comunicación de fecha 27 de marzo de 2016, recibida por el señor Luis Ernesto Billar, guarda de la empresa, le indicó a la empresa de seguridad demandante que la señora administradora no tenía autorización para realizar ninguna transacción hasta tanto no se efectuara el respectivo empalme, que para ello debía contar con la aprobación del Consejo de Administración conforme lo ordena el artículo 77 del Reglamento de Propiedad Horizontal; hecho que a su criterio no debe ser de recibido, en razón a que la copropiedad demandada hace entrega de comunicaciones de tal relevancia contractual a los trabajadores de la empresa en vez de entenderse en principio con el nivel gerencial, ya que dentro de las funciones de los guardas no se encuentran las de recibo de comunicaciones de este tipo.

Menciona que la comunicación que reposa a folio 111 del plenario, no contiene ninguna manifestación textual que refiera a que la administradora deberá contar con la aprobación del Consejo de administración de conformidad con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Así mismo sostiene, que no fue valorado por el Despacho el interrogatorio de parte practicado en audiencia el pasado 3 de marzo de 2020 a la administradora Jenny Paola Molano Tarazona, quien de manera reiterada manifestó que la entidad demandante no fue informada de dicho impedimento, además que, de la prueba decretada de oficio por el Despacho pudo observar que la Administración del Conjunto no almacena de ninguna manera dichas autorizaciones, y por lo mismo asevera que la valoración que dio a juez de instancia es inadecuada, pues frente a ello, no advirtió el desorden administrativo de la copropiedad y pasó por alto que su representada, actuó de buena fe suscribiendo los referidos contratos y cumpliendo en debida forma sus obligaciones contractuales, cual era la de prestar el servicio de vigilancia hasta cuando los miembros de la copropiedad obstaculizaron dicha gestión a

través del comunicado de 11 de mayo de 2016, y la restricción para el desmonte de los puestos de vigilancia.

Reitera que en el presente caso, la sociedad Comepro Seguridad Ltda., suscribió con el Conjunto Residencial Rincón Del Portal – Etapa II., el contrato inicialmente el 1 de abril de 2014 con vencimiento el 31 de marzo de 2015, el cual fue renovado por el termino igual de un (1) año para el periodo comprendido entre el 2015 al 31 de marzo de 2016, y finalmente suscribió un nuevo contrato con las mismas cláusulas, salvo la modificación de la nomenclatura de la copropiedad el cual tenía pactado como fecha de vencimiento el 31 de marzo de 2017.

Por último, recalca que, en ningún momento y después de casi tres años de relación contractual, se le manifestó a su poderdante de la limitación de las facultades de la administradora para suscribir contratos superiores a 4 smlmv, y mucho menos, que esta no contara con la autorización del consejo de administración para tal fin.

## **VIII. CONSIDERACIONES**

### **1. Competencia.**

Es competente este Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá para conocer del presente recurso de apelación en virtud de lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 33 del C. G. del Proceso.

Se debe precisar que, la definición de esta instancia se encuentra delimitada únicamente por los reparos concretos expuestos por el apelante y debidamente sustentados.

### **2. Problemas Jurídicos.**

Para resolver los reparos hechos a la sentencia de primera instancia, el Despacho centrará su atención en dos (2) problemas jurídicos con el que se abordarán las cuestiones propuestas en el recurso de apelación y son los siguientes:

*¿Le asiste razón al apelante alegar la indebida valoración probatoria y el análisis inadecuado del fundamento legal esgrimido para desestimar la decisión de primera instancia?*

*Con base a lo anterior, ¿La decisión del A quo, resulta del todo contrario al precedente jurisprudencial, a las reglas de la lógica y a los principios generales del derecho?*

### **3. Tesis del Despacho.**

Frente al primer problema jurídico planteado, la tesis del despacho será NEGATIVA puesto que la conclusión a la que llego la juez de primera instancia coincidió con la misma conclusión a la que llegó este operador judicial atendiendo la valoración a las pruebas que en esta instancia se practicara.

Respecto del segundo problema, la tesis del Despacho será igualmente NEGATIVA, toda vez que, del marco normativo y jurisprudencial invocado se logró establecer la prohibición que tienen los administradores para realizar negociaciones que estén por encima de los 4 SMLMV, sin la anuencia del consejo de administración.

#### **4. Fundamentos jurídicos**

##### **4.1. De los elementos del contrato.**

Conforme lo señala nuestro Código Civil, las obligaciones tienen su origen a partir de la voluntad de dos o más personas. Corresponde a hechos voluntarios en los que se adquieren responsabilidades que, en el evento de no cumplirse presumen un daño para el contratante cumplido, situación que necesariamente conlleva a una indemnización. Por ello resulta de suma importancia conocer qué es un contrato y las clases existentes dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

Considerando lo anterior, para que el contrato tenga plena validez legal, independientemente de la manera como se encuentre estructurado, debe cumplir con unos elementos y/o parámetros básicos esenciales como son: (i) el consentimiento; (ii) el objeto; (iii) la capacidad; (iv) la causa, y (v) la forma, sin olvidar que dicha convención debe estar al margen del interés común o social, lo cual implica que debe estar en armonía con la sociedad y por consiguiente, estar sujeto al marco legal que le rige.

El artículo 1495 del citado ordenamiento, define el contrato como aquel *“acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.”* Con base a esto, el contrato puede implicar a dos o más personas; y ambas adquieren responsabilidades a beneficio de la otra parte.

##### **4.2. Definición de la prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada y el concepto de empresa de vigilancia.**

El artículo 2 del Decreto 356 de 1994 por el cual se expide el Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada define *“por servicios de vigilancia y seguridad privada, las actividades que en forma remunerada o en beneficio de una organización pública o privada, desarrollan las personas naturales o jurídicas, tendientes a prevenir o detener perturbaciones a la seguridad y tranquilidad individual en lo relacionado con la vida y los bienes propios o de terceros y la fabricación, instalación, comercialización y utilización de equipos para vigilancia y seguridad privada, blindajes y transportes con este mismo fin.”*

Por su parte, el Decreto 1082 de 2015, establece como empresa de vigilancia y seguridad privada a aquella *“sociedad de responsabilidad limitada, cuyo objeto único es la prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada en las modalidades, medios y servicios conexos establecidos en el Decreto Ley 356 de 1994, o aquellas normas que lo complementen, desarrollen, modifiquen o sustituyan”,* y su finalidad es la de *“disminuir y revertir las amenazas que afecten o puedan afectar a vida, la integridad personal o el tranquilo ejercicio de legítimos derechos sobre los bienes de las personas que reciben su protección, sin alterar o perturbar las condiciones para el ejercicio de los*

*derechos y libertades públicas de la ciudadanía y sin invadir la órbita de competencia reservada a las autoridades”*

#### **4.3. Del marco legal que regula al administrador de la propiedad horizontal y sus deberes.**

A voces del artículo 50 de la Ley 675 de 2001, se establece 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 en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.”*

De otro lado, el inciso segundo, numeral 8 del artículo 5 de la misma obra, refiere que *“Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.”*

Por su parte, el artículo 1602 del C. Civil preceptúa que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Así mismo, el artículo 196 del Código de Comercio, al hacer referencia a las funciones y limitaciones de los administradores, ha establecido que *“la representación de la sociedad y la administración de sus bienes y negocios se ajustarán a las estipulaciones del contrato social, conforme al régimen de cada tipo de sociedad. A falta de estipulaciones, se entenderá que las personas que representan a la sociedad podrán celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos dentro del objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. Las limitaciones o restricciones de las facultades anteriores que no consten expresamente en el contrato social inscrito en el registro mercantil no serán oponibles a terceros.”*

Por último, el artículo 77 del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública No. 236 del 2 de febrero de 2012 de la Notaria 32 del círculo de Bogotá, determina como una de las funciones del Consejo de Administración la de *“tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. El Consejo de Administración deberá aprobar previamente los actos o contratos que pretenda celebrar el Administrador cuando su cuantía sea superior a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales.”*

#### **4.4. De la acción resolutoria.**

De acuerdo con lo consagrado en el artículo 1546 de estatuto civil, *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no*

*cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”*

Bajo esta perspectiva, la misma ley la jurisprudencia han sostenido que la acción resolutoria requiere para su concurrencia las siguientes condiciones esenciales:

- La existencia de un contrato bilateral valido,
- El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que para el demandado genera la convención, y,
- Que el demandante por su parte haya cumplido con las obligaciones que le impone el pacto, o cuando menos se haya allanado cumplirlas en la forma y tiempo debidos.

Potestad esta que únicamente se encuentra en cabeza del contratante cumplido o que se haya allanado a cumplir con las obligaciones correspondientes, en contra, precisamente del contratante que vulneró las solemnidades pactadas. En otras palabras, la legitimación para solicitar la resolución del contrato emerge del cumplimiento del actor y del incumplimiento del demandado.

#### **4.5. Caso concreto**

El recurrente sostiene que la decisión adoptada por la juez de instancia no solventa una debida valoración probatoria, y que el análisis al fundamento legal esgrimido fue inadecuado, contrariando con ello los principios generales del derecho, las reglas de la lógica y el precedente jurisprudencial.

A su juicio considera que el *A-quo*, no evaluó el interrogatorio parte efectuado en audiencia el día 3 de marzo de 2020 a la administradora de la copropiedad, señora Jenny Paola Molano Tarazona, quien de manera reiterada señaló que la entidad demandante no fue informada del impedimento que tenía su antecesora, señora Olga Rodríguez Castellanos. A más de ello, discurre en la prueba decretada de oficio por el despacho genitor, en la que la juzgadora no advirtió que la copropiedad no guarda registro alguno de las comunicaciones, de las actas del consejo de administración, etc., hecho que revalúa las manifestaciones del conjunto residencial y lo decidido por despacho, valoración que reitera inadecuado, pues en su sentir, el impedimento supuestamente informado a la actora se pudo dar de manera verbal.

Considera que el desorden administrativo de la copropiedad no puede imputársele a la empresa de seguridad que representa, ya que esta, actuando de buena fe suscribió los referidos contratos y cumplió en debida forma sus obligaciones contractuales, por cuanto no dejó de prestar el servicio de vigilancia sino hasta cuando los miembros de la copropiedad obstaculizaron dicha gestión encomendada a través del comunicado de 11 de mayo de 2016, e impidieron el desmonte de los puestos de vigilancia.

Entonces, para resolver esta instancia el despacho centrará su análisis únicamente en lo que concierne a la relación contractual subsistente entre las partes para la prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada.

##### **4.5.1. Relación contractual subsistente entre las partes.**

Al plenario fueron adosados dos contratos de prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada, identificados con los números que a continuación se describen y en los que se aprecian los elementos más relevantes así:

<b>No. 01042014 de fecha 10-04-2014</b>	<b>No. 20160401 de fecha 01-04-2016</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comepro Seguridad Ltda., con Nit. No. 900.564.983-1, a través de su representante legal <u>Jaime Arley Pineda Guillen</u>, celebra contrato de prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada, con la señora <u>Mary Yenireth Rodríguez Rodríguez</u>, en su calidad de representante legal del Conjunto Residencial Rincón del Portal Etapa II, con Nit. No. 900.522.075-7.</li> <li>• El objeto del contrato: Prestar dos (2) servicios de vigilancia fija calidad humana, veinticuatro (24) horas al día, durante los treinta (30) días del mes en la <u>Carrera 1D este No. 64 - 29 Sur</u>.</li> <li>• El término de duración es de un (1) año a partir del 1 de abril de 2014</li> <li>• Valor \$7'800.000.00 mensual incluido impuesto de IVA (1.6%)</li> <li>• Valor que se pagará en la <u>cuenta de ahorros No. 666-897473-89 del Bancolombia</u> a nombre de Comepro Seguridad Ltda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comepro Seguridad Ltda., con Nit. No. 900.564.983-1, a través de su representante legal <u>Christian Horacio Vera Pérez</u>, celebra contrato de prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada, con la señora <u>Olga Rodríguez Castellanos</u>, en su calidad de representante legal <u>en condición de administradora</u> del Conjunto Residencial Rincón del Portal Etapa II, con Nit. No. 900.522.075-7.</li> <li>• El objeto del contrato: Prestar dos (2) servicios de vigilancia fija calidad humana, veinticuatro (24) horas al día, en la <u>Carrera 7D este No. 64H – 65 Sur</u>.</li> <li>• El término de duración es de un (1) año a partir del 1 de abril de 2016.</li> <li>• <u>Se estipula que “las partes cuentan con treinta (30) días anteriores a la terminación del presente contrato para pronunciarse, ...” si no lo hacen, “se entenderá prorrogado por un tiempo igual al inicialmente contratado.”</u></li> <li>• Valor \$8'729.455.00 mensual incluido impuesto de IVA (1.6%)</li> <li>• Valor que se pagará en la <u>cuenta corriente No. 807003553 del BBVA</u> a nombre de Comepro Seguridad Ltda.</li> </ul>

A juzgar por el contenido del acervo probatorio arrojado a la presente demanda, se aprecia que el contrato No. 01042014, suscrito el 10 de abril de 2014, entre Jaime Arley Pineda Guillen y Mary Yenireth Rodríguez Rodríguez, los dos en calidad de representantes legales de las personas jurídicas Comepro Seguridad Ltda., y Conjunto Residencial Rincón del Portal Etapa II, respectivamente, se ejecutó de manera ininterrumpida para el periodo allí pactado; esto es, entre el 1 de abril de 2014 al 31 de marzo de 2015, y en la precitada convención no se pactó cláusula alguna que diera pie a prorrogar el contrato de manera automática.

No obstante, la citada convención siguió su curso de manera silenciosa hasta tal punto en que ninguna de las partes elevó solemnidad alguna, pues la

copropiedad contratante, ni antes ni después de la fecha de terminación del contrato, develó su deseo de continuar o no con el servicio de seguridad y vigilancia; sin embargo, continuó realizando los pagos correspondientes a los meses subsiguientes por el servicio prestado por la empresa de seguridad contratista quien continuó al servicio de la unidad residencial demandada y como contraprestación recibió las erogaciones respectivas de ésta.

Ante las circunstancias señaladas en precedencia, bien podría detentarse la ejecución práctica del contrato por conducta concluyente posterior al plazo; dicho, en otros términos, estaríamos ante la presencia de la figura jurídica de la tácita reconducción del acto jurídico contractual, toda vez que el contrato venía ejecutándose en un periodo no menor a dos años como lo prevé el artículo 518 del Código de Comercio, y con ocasión a tal eventualidad mal se haría precisar que lo aquí ocurrido fue una prórroga, toda vez que ésta debió decantarse de manera consensuada por las partes al momento de suscribir el contrato inicial. Pese a lo anterior, intrínsecamente los convenidos siguieron adelante con el contrato No. 0104201 en cual feneció el 31 de marzo de 2016.

Ahora bien, la parte actora en los hechos de la demanda afirmó que la copropiedad demandada quedó en deuda por concepto del servicio de seguridad y vigilancia prestado para los meses de marzo, abril y mitad de mayo del año 2016; sin embargo, es de anotar que al plenario fueron acreditados los pagos de los meses de abril y la primera quincena de mayo de 2016, conforme reza a páginas 143 a 148 y 150 a 152 del C. 1, que dan cuenta de los comprobantes de egreso Nos. 450 de fecha 15 de junio de 2016 y 472 de fecha 11 de mayo de 2016, a través de los cuales fueron pagadas las facturas Nos. 729 y 711, por concepto del servicio de vigilancia prestado por la empresa Comepro Seguridad Ltda., durante la primera quincena del mes de mayo de 2016 y el mes de abril de 2016, respectivamente.

Circunstancias estas que desdibujan en su totalidad la reclamación del demandante frente a la declaratoria de este contrato No. 01042014 suscrito el 10 de abril de 2014, ya que como ha quedado evidenciado, y como ya se indicó en otra oportunidad, este se ejecutó de manera ininterrumpida a partir del 1 de abril de 2014 al 31 de marzo de 2015, y con la tácita reconducción del acto jurídico contractual a partir del 1 de abril de 2015 al 31 de marzo de 2016, sin que ello de lugar a declarar un convenio que se ejecutó a cabalidad, únicamente quedó pendiente la acreditación del pago del servicio de vigilancia del mes de marzo de 2016, cuya reclamación ya es materia de otra vía judicial a potestad de la actora.

Por otra parte, y en observancia al contrato No. 20160401 suscrito entre los señores Christian Horacio Vera Pérez, como representante legal de la firma Comepro Seguridad Ltda., y la señora Olga Rodríguez Castellanos, quien, a más de ostentar la condición de administradora, también fungió en su momento la representación legal del Conjunto Residencial Rincón del Portal Etapa II, debe anotarse lo siguiente:

Dicha convención sufrió algunas modificaciones relevantes: la primera, frente a quienes firmaron el contrato, pero desde luego en representación de las mismas personas jurídicas contratantes; la segunda, con relación a la dirección de la copropiedad, con ocasión a que esta fue actualizada; la tercera, se incluyó una cláusula para prorrogar el contrato; la cuarta, se estipuló el valor

actualizado a pagar por concepto de la prestación del servicio de seguridad y vigilancia, y como quinta y última, se presentó una modificación en el número de cuenta de la entidad contratista a la cual se debían realizar los pagos por los conceptos ya citados.

Contrato este que a simple vista muestra los elementos esenciales para que se contemple su plena validez legal. Hay consentimiento de las partes ya que se manifiesta por la concurrencia de la oferta y la aceptación sobre la causa que ha de constituir dicho contrato; hay capacidad por que se ve reflejada la aptitud para ser titular de los derechos subjetivos; tiene objeto porque se ofrece la prestación de un servicio y a cambio el pago como contraprestación; hay causa, en razón a la promesa de prestar el servicio y de recibir el pago por ello, y tiene forma por cuanto este se formaliza por escrito y los suscriben los obligados en la convención.

Sin embargo, ha de aclararse que en primera instancia este asunto no salió avante en virtud de la prosperidad de la excepción de mérito propuesta por el extremo pasivo que denominó *“inexistencia del contrato por falta de capacidad para contratar”*.

Al entrar a analizar el referido ítem, de la mano con el material probatorio arrimado a la demanda, se advierte que al proceso fueron aportadas dos cartas, una de fecha 22 de marzo de 2016 (Pág. 140, C1, ED), y la otra de data 27 de marzo de la misma anualidad, (Pág. 141, C1, ED), en las que se dejó plasmada las circunstancias que a continuación se adhieren a esta decisión:

**22 de marzo de 2016**

Santafé de Bogotá D.c. 22 de marzo del 2016

Señora:  
Olga Rodríguez Castellanos  
Conjunto Residencial Rincón del Portal II  
Ciudad.

Asunto: Citación

Por medio de la presente nos permitimos informarle que el nuevo Consejo Administrativo del Conjunto Residencial Rincón del Portal Etapa II, nombrado en la Asamblea Ordinaria Celebrada el día 19 de marzo del 2016 y debido a las inconsistencias presentadas en la reunión se procedió a tomar la siguiente decisión desde las funciones que están a su cargo en donde no le será permitido:

- \*Firmar documentación respectiva a su actividad
- \*Cancelar servicios de funcionamiento
- \*Gastos de subrogación

Estas y otras actividades relacionadas con el desarrollo de su cargo, en donde para generar aprobación a algún pago o firma de documentos pendientes deberá ser presentado ante el nuevo consejo para su correspondiente aprobación o cancelación ya sea a lugar.

Esto teniendo en cuenta la decisión de la Asamblea General de Propietarios frente a la no aprobación del balance presentado por Usted y el consejo Administrativo año 2015, por lo cual se realizará la revisión fiscal de los balances entregados, decisión que fue aprobada por el total del coeficiente de propietarios. Por lo tanto se le cita el día lunes 28 de Marzo del 2016 a las 6:30 p.m. a realizar el empalme con el nuevo consejo administrativo del año 2016, en la oficina de administración del Conjunto Residencial Rincón del Portal II

Cordialmente

CONSEJO ADMINISTRATIVO AÑO 2016

Alix Johanno Pinzón Cuesta CC. 1031126467  
~~Presf. e. Herrería~~  
 Carlos Alberto Coral Alarcón 79664675 Btu  
 Deyra Constanza Herrera CC 52547935 Btu  
 Alyum ~~...~~ CC 79941258 Btu

27 de marzo de 2016

000006

Bogotá Marzo 27 del 2016

Señores:  
 Integrantes Empresa Seguridad COMEPRO  
 Conjunto Residencial Rincón del Portal II

**REF. Información**

Por medio de la presente el nuevo consejo de Administración elegido en asamblea ordinaria realizada el día 19 de marzo del 2016, se permite informarles:

Teniendo en cuenta la parte legal y por tanto los señores del consejo anterior al igual que la administradora que venía prestando sus servicios, se les emitió un comunicado de citación para realizar el empalme respectivo, teniendo en cuenta lo anterior se les ha comunicado el no poder hacer ninguna transacción debido a que se encuentra pendiente la realización de la auditoría y revisión fiscal, por lo anterior solicitamos a ustedes el retener en su poder recaudos que por algún motivo les hayan entregado, para rendir cuentas es al nuevo consejo y por lo mismo al nuevo titular administrativo.

Sin otro particular

Respetuosamente

CONSEJO DE ADMINISTRACION AÑO 2.016

Alix Johanna Pinzón Cuesta C.C. 1.031.126.467  
 Norma Constanza Herrera C.C. 32'549.933.  
 Carlos Alberto Corral Alarcón cedula 79664695646  
 Anel E. Glenera Diaz C.C. 72.146394



27-03-16.

Con sujeción a lo anterior, debe señalarse que previó a la suscripción del contrato de prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada con No. 20160491, para el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2016 al 31 de marzo de 2017; la empresa demandante, por intermedio del vigilante de turno Luis Ernesto Billar, fue informada por el nuevo consejo de administración nombrado en asamblea ordinaria celebrada el 19 de marzo de 2016, sobre las limitantes comunicadas al consejo anterior y a la administradora que en esa oportunidad prestaba sus servicios como tal, quien de acuerdo al comunicado de 22 de marzo del año 2016, le fueron impuestas unas limitantes, entre ellas, la de firmar documentos pendiente, previa autorización del nuevo consejo.

Sobre el particular, es de anotar que si bien es cierto, la actora reprocha el hecho de que, comunicaciones de tal relevancia contractual no deben ser entregadas a los trabajadores de la empresa, si no que para tal situación se debe entender el principio con el nivel gerencial, ya que dentro de las funciones de los guardas no se encuentran el recibir comunicaciones de este tipo, no es menos cierto, que pese a que conoció el contenido de las misivas, y que además revaluó la falta de valoración del interrogatorio de parte practicado a la administradora del conjunto residencial demandado, señora Jenny Paola Molano Tarazona, quien de acuerdo a su dicho, indicó de manera reiterada que la entidad demandante no fue informada de dicho impedimento, lo cierto del caso es que, dichas pruebas reposan en el proceso en virtud a que fueron

aportadas por la demandada al momento de ejercer su derecho de contradicción, y en la oportunidad procesal para de descender el traslado de la mentada contestación, el apoderado actor no hizo uso de los recursos que el Legislador ha provisto para atacar la referida documental, de tal suerte que con ello acentuara con mayor fuerza su posición de que en verdad su prohijada en ningún momento y después de casi tres años de relación contractual, se le informó de la limitación de las facultades de la administradora Olga Rodríguez Castellanos para suscribir contratos superiores a 4 SMLMV.

Consiga esta que se devala en lo expuesto en el artículo 77 del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública No. 236 del 2 de febrero de 2012 de la Notaria 32 del Círculo de Bogotá, que también obra en el expediente, en la que diáfamanamente se describe que es el Consejo de Administración quien tiene la potestad de aprobar previamente los actos o contratos que pretenda celebrar el Administrador cuando su cuantía sea superior a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales.

Regulación esta que a su vez se ajusta a lo señalado en el mismo artículo 196 del Código de Comercio, cuando indica que *“la representación de la sociedad y la administración de sus bienes y negocios se ajustarán a las estipulaciones del contrato social, conforme al régimen de cada tipo de sociedad”*, y sin dejar de lado lo estipulado por la Ley 675 de 2001, cuando expone que los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto, y que los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones el administrador se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Al respecto, la Corte Constitucional en sentencia C-621-03, del M.P. Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, al hacer referencia a los deberes de los administradores invocó el artículo 23 y siguientes de la Ley 222 de 1995, que estipula lo siguiente:

***“Artículo 23. DEBERES DE LOS ADMINISTRADORES <sup>1</sup>.***

*“Los administradores deben obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios. Sus actuaciones se cumplirán en interés de la sociedad, teniendo en cuenta los intereses de sus asociados.*

*“En el cumplimiento de su función los administradores deberán:*

*“1. Realizar los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social.*

*“2. Velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales o estatutarias.*

---

<sup>1</sup> Como se dijo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley 222 de 1995, son administradores, el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones.

*“3. Velar porque se permita la adecuada realización de las funciones encomendadas a la revisoría fiscal.*

*“4. Guardar y proteger la reserva comercial e industrial de la sociedad.*

*“5. Abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada.*

*“6. Dar un trato equitativo a todos los socios y respetar el ejercicio del derecho de inspección de todos ellos.*

*“7. Abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con la sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la junta de socios o asamblea general de accionistas (...)”*

En consideración a los anteriores criterios legales y jurisprudenciales al caso en concreto, y a juicio de este juzgador, la señora Olga Rodríguez Castellanos, quien para la época de suscripción del contrato No. 20160401; esto es, 1 de abril de 2016, no contaba con la potestad de suscribir el mismo, en virtud al impedimento puesto de presente tanto a ella como a la empresa demandante Comepro Seguridad Ltda., a través del comunicados de 22 y 27 de marzo de 2016, respectivamente, de los cuales se predica, que la citada señora no gozaba de la capacidad para que en representación de la copropiedad, firmara el citado contrato de prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada con la empresa de vigilancia demandante, y menos aún, sin contar con el aval de los nuevos miembros del concejo de administración, pasando por encima de lo regulado en el reglamento de propiedad horizontal y demás normas concordantes.

Visto lo anterior, se tiene que al apelante no le asiste razón al poner en tela de juicio la decisión de fondo adoptada por la operadora judicial de primera línea, pues precisamente, y gracias al ejercicio practicado en esta instancia de valorar el material probatorio arrimado al proceso, fue que se llegó a la misma conclusión por aquella proferida, respecto al contrato 01042014, en el que no observo ninguna cláusula en pro de la renovación del contrato de manera automática, pues a su juicio, lo único cierto fue que al momento del vencimiento del contrato se suscitó un acuerdo sin ningún tipo de solemnidad en la que el contratado prestaba el servicio de vigilancia, y la contratante pagaba la contraprestación, sin dejar de lado que el contrato venció el 1 de abril de 2015, situación que se equipara con la conclusión a la llegó este juzgador al prever la ejecución practica del contrato por conducta concluyente posterior al plazo; que equivale a decir lo mismo, la tácita reconducción del acto jurídico contractual. Y en lo que respecta al contrato No. 20160401, la pluricitada señora Rodríguez Castellanos, carecía de esa capacidad expresa para obligarse con la sociedad demandante en nombre de la propiedad horizontal, lo que se evidenció fue una contratación a *motu proprio*, situación que deslegitima la cusa por pasiva.

Entonces, de acuerdo con lo concluido por la juez de instancia en el presente evento no hay lugar a acceder a la pretensión de la demanda, dadas las consideraciones realizadas líneas atrás, los cual conlleva a tener razones

suficientes para confirmar íntegramente el fallo de 16 de octubre de 2020, y condenar en costas al apelante.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** íntegramente la sentencia proferida el 16 de octubre de 2020, por el JUZGADO 42 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas al recurrente dado la improsperidad del recurso de apelación.

Señálense como agencias en derecho para esta instancia la suma de \$700.000, que la secretaría del juzgado de primera instancia deberá tasar al momento de practicar la liquidación de costas.

**TERCERO: DEVUÉLVASE** el proceso digital en su debida oportunidad a la oficina de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**LEONARDO ANTONIO CARO CASTILLO**

Juez