

2022 - 0387 Declarativo de James Marlon Castro Camelo contra Agrupación Residencial La Cofradia P.H y Lira Seguridad Ltda

Colombiana De Litigio <colombolitis@hotmail.com>

Mar 3/10/2023 4:54 PM

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (3 MB)

Excepciones de Mérito y Anexos.pdf; 2022 - 0387 Excepciones Previas.pdf;

Señora

Juez 16 Civil del Circuito de Bogotá.

Cordial saludo:

En calidad de apoderado judicial de la Agrupación Residencial La Cofradia P.H., remito escrito con la contestación de demanda y excepciones de mérito y por separado escrito de excepciones previas.

Atentamente,

Jorge Alfonso Calderón Porras.
Calle 74 No. 15-80 Interior 2 Oficina 422.
Bogotá D.C. - Colombia.
colombolitis@hotmail.com
Celular: 310 267 29 63.
Abogado.

Señor
JUEZ 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

REF: VERBAL No. 2022 – 0387 DE JAMES MARLON CASTRO CAMELO CONTRA
AGRUPACIÓN RESIDENCIAL LA COFRADIA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LIRA
SEGURIDAD LTDA.

JORGE ALFONSO CALDERÓN PORRAS, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá D.C., identificado con C.C. # 79.500.423 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional # 101.630 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de la **Agrupación Residencial La Cofradia P.H.**, identificada con Nit. 900.227.060-1, respetuosamente acudo ante su Despacho con el fin de proponer **excepciones previas** de conformidad a lo dispuesto por el artículo 100 del C.G.P., en concordancia con el artículo 82 ibidem, lo cual hago en los siguientes términos:

HECHOS

1. El artículo 82 del C.G.P., señala los requisitos que debe reunir el proceso entre los que se encuentra el contemplado en el numeral 9, es decir:

Numeral 9°. “La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite”.

El demandante no da cumplimiento al artículo 82 del C.G.P., en concordancia con el numeral 6° del artículo 90 ibidem, al no presentarse el juramento estimatorio, siendo necesario.

2. El demandante tampoco da cumplimiento a lo ordenado por la señora Juez, pues en el escrito nunca se aclara las pretensiones de la demanda. El demandante tan solo se limita a dar cumplimiento al inciso 5º del artículo 6º de la Ley 2213 de 2022 sin acatar el auto mediante el cual se inadmite la demanda.
3. El demandante omite dar cumplimiento al artículo 206 del C.G.P., que establece: *“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos”*.
4. En el capítulo de juramento estimatorio, el apoderado del demandante se limita a aglutinar la suma de **Trescientos Treinta Millones De Pesos (\$330.000.000.oo)** sin discriminar el valor que compone la cuantía, es decir, no discrimina en forma detallada los valores que componen el lucro cesante y tampoco el daño emergente, por tanto, no acredita las exigencias establecidas por el artículo 206 del C.G.P, y tampoco acompaña dictamen pericial con las formalidades del artículo 226 del C.G.P.

EXCEPCIONES PREVIAS

Ante el incumplimiento en las formalidades de ley por parte del demandante procedo a presentar como excepción previa la contemplada en el numeral 5 del artículo 100 del

C.G.P. denominada “Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones”.

Lo anterior por cuanto el demandante no especifica con claridad las pretensiones de la demanda, tan solo indica sumas de dinero sin ningún sustento probatorio, es decir **no** discrimina la forma en que se causan los rubros, así como tampoco da cumplimiento al juramento estimatorio que debe existir para este tipo de procesos al tenor de lo dispuesto por el artículo 206 del C.G.P.

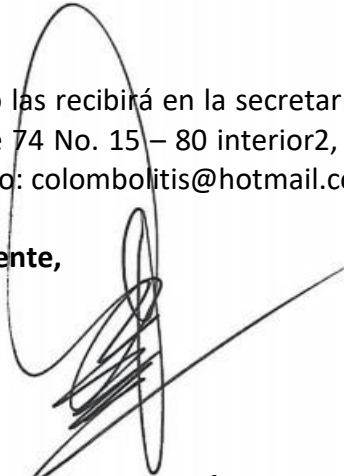
PETICIÓN

Conforme lo indicado anteriormente, con el debido respeto solicito a la señora Juez, adoptar las medidas pertinentes a efecto de evitar futuras nulidades.

NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la secretaría de su despacho o en mi oficina profesional ubicada en la calle 74 No. 15 – 80 interior 2, oficina 422 de Bogotá, celular: 310 2672963 y correo electrónico: colombolitis@hotmail.com.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

JORGE ALFONSO CALDERÓN PORRAS.
C.C. No. 79.500.423 de Bogotá.
T.P. No. 101.630 del C.S de la J.

Señora
JUEZ 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

REF: VERBAL No. 2022 – 0387 DE JAMES MARLON CASTRO CAMELO CONTRA
AGRUPACIÓN RESIDENCIAL LA COFRADIA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LIRA
SEGURIDAD LTDA.

CONTESTACIÓN DE DEMANDA

JORGE ALFONSO CALDERÓN PORRAS, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá D.C., identificado con C.C. # 79.500.423 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional # 101.630 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de la **Agrupación Residencial La Cofradia P.H.**, identificada con Nit. 900.227.060-1, respetuosamente acudo ante su Despacho dentro del término de ley con el fin de contestar la demanda y proponer excepciones de mérito a fin de que sean reconocidas en la sentencia lo cual hago en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS

Procedo a contestarlos en el mismo orden en el que fueron formulados, dando cumplimiento al numeral 2 del artículo 96 del C.G.P, así:

1. **El demandante argumenta en el hecho primero que:** “El día 25 de septiembre de 2021, aproximadamente a las 6.00 pm, se presentó un hurto a la residencia del señor JAMES MARLON CASTRO CAMELO, ubicada en la carrera 97 24 B 35 CASA 12, conjunto residencial cofradía, de esta ciudad”.

A este hecho respondo: Según información suministrada por el demandante **es cierto** que ocurrió un hurto al interior de la vivienda del demandante. El referido hecho se encuentra en investigación ante la fiscalía general de la Nación, según Formato Único de Noticia Criminal # 110016000056202100605 aportado con la demanda como medio de prueba.

2. **El demandante argumenta en el hecho segundo que:** “Conforme se pudo establecer por videos los delincuentes entraron por la portería principal del conjunto residencial cofradía e ingresaron a las casas 11 y 12 del conjunto residencial”.

A este hecho respondo: **Es cierto**, es un hecho que se encuentra en investigación ante la fiscalía general de la Nación, según Formato Único de Noticia Criminal # 110016000056202100605 aportado con la demanda como medio de prueba.

3. **El demandante argumenta en el hecho tercero que:** “Los delincuentes permanecieron aproximadamente 20 minutos en la casa 11 y al igual que en la casa 12 de propiedad del señor JAMES MARLON CASTRO CAMELO”.

A este hecho respondo: **No le consta a la administradora del conjunto**, es un hecho que se encuentra en investigación ante la fiscalía general de la Nación, según Formato Único de Noticia Criminal # 110016000056202100605 aportado con la demanda como medio de prueba.

4. **El demandante argumenta en el hecho cuarto que:** “Al revisar la propiedad el señor JAMES MARLON CASTRO CAMELO observo que los delincuentes ingresaron violentando una ventana del segundo piso y hurtaron dinero en efectivo, joyas y relojes por una suma aproximada de DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE. \$230.000.000., según relación aportada a la denuncia a la fiscalía general de la nación y a la administración del conjunto residencial la cofradía.

A este hecho respondo: No le consta a la administradora del conjunto. El demandante deberá probarlo, además el hecho se encuentra en investigación ante la fiscalía general de la Nación. Por otra parte, a la administradora del conjunto no le consta los elementos que le fueron hurtados al señor JAMES MARLON CASTRO CAMELO. Además, los organismos de control del conjunto residencial no administran bienes privados. El cuidado y custodia de los bienes que reposan al interior de las viviendas es responsabilidad exclusiva de los ocupantes o propietarios de los inmuebles.

5. **El demandante argumenta en el hecho quinto:** “Que de acuerdo a los soportes, facturas y demás pruebas presentadas se estableció la suma anteriormente mencionada (se anexan Documentos)”.

A este hecho respondo: No le consta a la administradora del conjunto. El demandante deberá probar en la investigación que se adelanta ante la fiscalía general de la Nación la cuantía de los bienes hurtados. En todo caso reitero, que el cuidado y custodia de los bienes que reposan al interior de las viviendas es responsabilidad exclusiva de los ocupantes o propietarios de los inmuebles.

6. **El demandante argumenta en el hecho sexto:** “Que el señor JAMES MARLON CASTRO CAMELO, cancela cuota de administración por valor de \$164.000. por concepto de expensas al Conjunto residencial cofradía”.

A este hecho respondo: Es cierto. De conformidad con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001. Los 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. El valor actual de las cuotas mensuales de administración asciende a la suma de \$198.000.00, precisando que la cuota plena de administración para el año 2022 ascendía a la suma de \$177.000.00

7. **El demandante argumenta en el hecho séptimo:** “Que el conjunto residencial cofradía, tiene contratado los servicios de vigilancia con la empresa LIRA SEGURIDAD LTDA”.

A este hecho respondo: Es cierto.

8. **El demandante argumenta en el hecho octavo:** “Que el día del evento (HURTO) la empresa de seguridad lira se encontraba prestando los servicios de vigilancia.

A este hecho respondo: Es cierto.

9. **El demandante argumenta en el hecho noveno que:** “Como quedo evidenciado en los videos, los delincuentes ingresaron y salieron por la portería principal del conjunto residencial cofradía, lo que demuestra su responsabilidad ya que no fueron ni siquiera requeridos al ingreso o a la salida con los elementos hurtados”.

A este hecho respondo: No es cierto, el demandante deberá probarlo. Además, el hecho se encuentra en investigación ante la fiscalía general de la Nación. Por otra parte la administración no cumple funciones de vigilancia y seguridad privada de los bienes

de propiedad de los residentes de la agrupación, motivo por el cual no existe tal responsabilidad.

- 10. El demandante argumenta en el hecho décimo que:** “Es importante mencionar que al momento de ingreso a la casa 12 después de los hechos se hizo en compañía de la administradora y del supervisor de la empresa de seguridad Lira y la policía nacional, donde se dejó constancia fílmica de cómo se encontró violentada una caja fuerte que había al igual que todo el desorden dejado por los delincuentes en busca de más dinero y joyas para hurtar”.

A este hecho respondo: Es cierto. El hecho se encuentra en investigación ante la fiscalía general de la Nación. El ingreso fue permitido por los ocupantes del inmueble con el fin de verificar la ocurrencia del siniestro, sin embargo, a la administración no le consta los elementos que fueron hurtados.

- 11. El demandante argumenta en el hecho décimo primero que:** “Actualmente la investigación está radicada en la fiscalía 408 seccional bajo el numero 110016000056202100605”.

A este hecho respondo: La administración se atiene al resultado de la investigación que se adelanta ante la fiscalía 408 seccional de Bogotá según lo informado por el demandante.

- 12. El demandante argumenta en el hecho décimo segundo que:** “Como era natural los reclamos realizados por mi Mandante a los señores demandados, no se hicieron esperar; pero nunca les solucionaron nada por parte de las entidades demandadas”.

A este hecho respondo: No es cierto que la propiedad horizontal deba asumir los costos del hurto indicado por el demandante, en virtud a que no es la responsable de la seguridad interna de las unidades privadas. Adicionalmente el conjunto residencial cuenta con la empresa Lira Seguridad Ltda. encargada de la vigilancia de las zonas o áreas comunes del conjunto.

- 13. El demandante argumenta en el hecho décimo tercero que:** “Mi mandante Señor JAMES MARLON CASTRO CAMELO al no poder laborar y explotar el capital perdido, desde el día 25 del mes de septiembre, del año 2021, hasta la fecha, ha recibido serios perjuicios de orden material dentro de los denominados como lucro cesante, teniendo en cuenta el producido que había podido obtener de acuerdo a lo narrado anteriormente, los cuales los tasó provisionalmente en la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$ 100.000.000) moneda corriente”.

A este hecho respondo: No le consta a mi poderdante. El demandante deberá probar sus afirmaciones. El hecho se encuentra en investigación ante la fiscalía general de la Nación.

- 14. El demandante argumenta en el hecho vigésimo sexto (14º) que:** “El Señor JAMES MARLON CASTRO CAMELO, me confirió poder en legal forma para iniciar la presente acción judicial”.

A este hecho respondo: Es un hecho que atañe exclusivamente al demandante y su apoderado.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

El demandante solicita:

1. Que la AGRUPACION RESIDENCIAL COFRADIA Y LIRA SEGURIDAD LTDA, personas jurídicas con asiento principal en ésta ciudad, Representadas Legalmente por la señora LUZ YOLANDA CANO, Y MARIO ACOSTA TELLEZ, respectivamente, son responsables civilmente de todos y cada uno de los daños y perjuicios ocasionados al Señor MARLON JAMES CASTRO CAMELO, con ocasión del HURTO sufrido el día 25, del mes septiembre, del año

2021.los cuales los consideramos en DOSCIENTOS TREINTA MILLONES MCTE. \$230.000.000).

2. Que como consecuencia de la anterior declaración, la AGRUPACION RESIDENCIAL COFRADIA Y LIRA SEGURIDAD LTDA, personas jurídicas con asiento principal en ésta ciudad, Representadas Legalmente por la señora LUZ YOLANDA CANO, Y MARIO ACOSTA TELLEZ, respectivamente, pagarán en forma solidaria a la demandante la suma de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) moneda corriente, y lo demás que se establezca en el presente litigio, como indemnización de los perjuicios materiales en su carácter de lucro cesante ocasionados por El HURTO.
3. Que se condene en costas a los demandados.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones, puesto que el Conjunto Residencial no es responsable civilmente del pago de los daños y perjuicios ocasionados al señor JAMES MARLON CASTRO CAMELO, con ocasión del presunto hurto ocurrido el día 25 de septiembre del año 2021 y menos que el conjunto residencial deba pagar la suma de DOSCIENTOS TREINTA MILLONES \$230.000.000.oo) por concepto de daños y perjuicios.

Además, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley 675 de 2001, la dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto, **por tanto, tales organismos no son responsables** del siniestro ocurrido al interior del bien privado de propiedad del señor JAMES MARLON CASTRO CAMELO, siendo él la única persona encargada de velar por la seguridad del inmueble, quién además se encuentra obligado a adoptar medidas de seguridad tales como la instalación de chapas de seguridad, rejas, sistema de alarmas en puertas y ventanas, cámaras de seguridad, candados, sin olvidar que también le corresponde adquirir pólizas o seguros con compañías de seguros debidamente reconocidas para amparar y proteger su patrimonio, cubriendo de esta forma eventuales siniestros como el ocurrido el 25 de septiembre de 2021.

De igual forma el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, señala las funciones del administrador, entre las que se destaca la del numeral 7 **“Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal”**. (resaltado fuera de texto).

Durante el trámite del proceso se probará lo siguiente:

1. Que el conjunto residencial ni sus organismos de control no administran ni custodia activos o bienes de valor de propiedad de los residentes, tampoco administra dineros, salvo los propios, así como tampoco almacena ni asegura el menaje doméstico de unidades privadas.
2. Que el conjunto residencial no cumple funciones de bodega o depositario de los bienes privados.
3. Que el conjunto residencial no administra, no protege y tampoco asegura mercancías que se encuentran al interior de las unidades privadas.
4. Que el conjunto residencial, ni sus organismos de control nunca recibieron bajo custodia los elementos hurtados que se encontraban al interior de la vivienda del señor JAMES MARLON CASTRO CAMELO.
5. Que la administración y demás organismos de control del conjunto residencial han actuado con diligencia y cuidado al contratar un servicio de vigilancia y seguridad privada, el cual se presta en las instalaciones de la propiedad horizontal.

Por otra parte, se presenta **objeción al juramento estimatorio** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 206 del C.G.P., por las razones que a continuación se exponen.

OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Respetuosamente a la señora Juez solicito acoger favorablemente la objeción al juramento estimatorio que encuentra sustento en el artículo 206 del C.G.P., por considerar que las sumas de dinero pretendidas por el demandante equivalentes a **DOSCIENTOS TREINTA MILLONES \$230.000.000.00**) por concepto de daños y perjuicios y a **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00)**, como indemnización de los perjuicios materiales en su carácter de lucro cesante son **ampliamente exagerados**, además no se encuentra probada la responsabilidad de la administración o falta de ejecución de sus funciones o probada la falta de contratación de una empresa de vigilancia con el fin de mitigar siniestros como el hurto de los bienes del contratante.

El artículo 206 del C.G.P. establece que *"Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación"*. (comillas mías).

En el presente asunto consideramos que la estimación de la cuantía no se realiza razonadamente por cuanto no se aporta dictamen pericial que reúna los requisitos señalados por el artículo 226 del C.G.P. Por lo anterior, las sumas indicadas por el demandante carecen de objetividad, siendo entonces cifras subjetivas carentes de respaldo probatorio.

Por tanto, conforme la parte final del inciso primero del artículo 206 del C.G.P., la inexactitud que se le atribuye a la estimación realizada por el demandante radica esencialmente en el cobro **de \$330.000.000.00** que no se encuentran acreditados en el proceso, se trata única y exclusivamente de sumas de dinero plasmadas subjetivamente de lo que considera el demandante le fue hurtado sin ningún soporte.

Adicionalmente refiere la norma en cita en los incisos 3 y 4 que *"Aun cuando no se presente objeción de parte, si el Juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospecha que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido"*.

"Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada".

En síntesis, la reclamación realizada por perjuicios no tiene sustento probatorio alguno que permita fundamentar la supuesta pérdida al no poder laborar y no poder explotar el capital perdido por el hurto ocurrido el día 25 de septiembre de 2021 según se relata en el hecho 13 de la demanda, pues sobre el demandante recae la carga de la prueba en relación a la causación de los daños alegados, el tipo de actividad profesional o laboral,

pues se trata presuntamente del hurto de joyas y algún dinero en efectivo, no se trata de la pérdida de capacidad laboral del demandante.

En consecuencia, solicito acoger favorablemente la objeción presentada frente al juramento estimatorio.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

De conformidad con lo anterior muy respetuosamente a la señora Juez solicito declarar probadas las siguientes excepciones de mérito, así:

1. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y/O EXTRA CONTRACTUAL A CARGO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL LA COFRADIA DE PAGAR INDEMNIZACIONES POR DAÑOS Y PERJUICIOS A FAVOR DEL DEMANDANTE:

La Agrupación de Vivienda La Cofradia, no se encuentra obligada a responder civilmente por el presunto hurto de los elementos y dinero indicados en los hechos de la demanda.

Si bien es cierto que el demandante manifiesta que los bienes son de su propiedad, debo precisar que a la agrupación residencial representada legalmente por la señora Luz Yolanda Cano Hernández no le consta la existencia del dinero ni de los bienes presuntamente hurtados, por tanto, no se encuentra obligada a responder, por cuanto el conjunto residencial ni sus organismos de control no administran ni custodia activos o bienes de valor de propiedad de los residentes, tampoco administra dineros, salvo los propios, así como tampoco almacena ni asegura el menaje doméstico de unidades privadas.

Es de resaltar que al tenor de lo dispuesto por el numeral 7 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, una de las funciones del administrador es **cuidar y vigilar los bienes comunes** y en ningún caso la referida Ley hace referencia a cuidar y vigilar los bienes privados, ya que estos son de responsabilidad exclusiva de sus propietarios.

Se advierte que en materia de Propiedad Horizontal son los propietarios de las Unidades Privadas quienes tienen la obligación de asegurar sus bienes privados, es decir, debe instalar chapas de seguridad, rejas, sistema de alarmas en puertas y ventanas, cámaras de seguridad, candados, sin olvidar que también le corresponde adquirir pólizas y/o seguros con compañías de seguros debidamente reconocidas para amparar y proteger su patrimonio, cubriendo de esta forma eventuales siniestros como el ocurrido el 25 de septiembre de 2021. La omisión por parte del demandante permite concluir que existe negligencia por parte del propietario.

2. AUSENCIA DE PRESUPUESTOS JURÍDICOS Y FÁCTICOS A CARGO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL LA COFRADIA:

El demandante no ha acreditado que la administradora del conjunto residencial haya actuado negligentemente al no contar con un servicio de vigilancia, antes, por el contrario, el demandante afirma en su demanda que el conjunto residencial contaba con la empresa Lira Seguridad Ltda. Lo anterior permite concluir la responsabilidad y cumplimiento de las funciones a cargo de la administradora, entre ellos mantener un servicio de vigilancia.

El Demandante tampoco acredita decisión de carácter judicial que endilgue responsabilidad en contra de mi representado, por tanto, no existe base para edificar la

presunción de existencia de una responsabilidad civil extracontractual a cargo de la agrupación residencial.

Por su parte, la doctrina y la jurisprudencia han señalado reiteradamente que la carga de la prueba en una eventual reclamación judicial estará a cargo del copropietario afectado, quien deberá en el proceso demostrar los elementos de la responsabilidad: la culpa, el daño cierto y el nexo causal entre la culpa y el daño, provenientes de la conducta negligente de la empresa de vigilancia, razón por la cual la agrupación residencial se encuentra exonerada del referido nexo causal. Es decir, que el demandante deberá demostrar que la administradora de la propiedad horizontal no actuó con la diligencia y el cuidado que le son exigibles para garantizar o mitigar la ocurrencia de siniestros al no contratar un servicio de vigilancia a la agrupación residencial. Es importante recordar que el demandante formuló denuncia ante autoridad competente, de tal suerte que la fiscalía se convierte en el escenario natural donde se debe aclarar las responsabilidades pretendidas por el demandante. Además, el presente asunto cuenta con dos demandados.

3. INEXISTENCIA DEL DERECHO U OBLIGACIÓN INCULCADA A CARGO DEL DEMANDADO:

La Agrupación Residencial La Cofradía, no se encuentra obligada a asumir la custodia y vigilancia de los bienes del demandado, razón por la cual no se puede endilgar obligaciones que nunca ha adquirido la propiedad horizontal ni su representante legal.

Por lo anteriormente mencionado se reitera lo dispuesto por el numeral 7 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, una de las funciones del administrador es **cuidar y vigilar los bienes comunes** y en ningún caso la referida Ley hace referencia a cuidar y vigilar los bienes privados, ya que estos son de responsabilidad exclusiva de sus propietarios.

4. CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA:

El deber y la obligación de cuidar los bienes privados se encuentra en cabeza de cada uno de los propietarios que disfrutaban el hecho de vivir en comunidad, incluido el demandante.

Como consecuencia de lo anterior, la justicia debe llegar a la conclusión que el demandante tuvo actuación a título de culpa, por descuido e imprevisión al no instalar un sistema efectivo de alarma u otro sistema de seguridad que le permitiera detectar el hecho punible evitando el presunto hurto de sus bienes.

Finalmente hago énfasis en que el demandante no acredita que el hecho hubiera ocurrido como consecuencia de una falta o negligencia de la administradora de la Agrupación Residencial, dado que se desconocen las circunstancias concretas en las cuales se produjo el presunto hurto.

5. EXCEPCIÓN DE IMPROCEDENCIA DEL RECONOCIMIENTO DE DAÑOS, PERJUICIOS E INDEMNIZACIONES EN LA CUANTÍA RECLAMADA:

Dentro de la contestación de la demanda se ha advertido la ausencia de responsabilidad por parte de la agrupación residencial, motivo por el cual la simple afirmación y relación de bienes no es prueba suficiente para tasar una cifra y menos cuando a la fecha no existe un pronunciamiento por parte de la fiscalía general de la nación. En todo caso, el reconocimiento de los daños y perjuicios o eventuales indemnizaciones deberán ser demostrados dentro del proceso y mientras esto no ocurra resulta improcedente tal reconocimiento.

6.- EXCEPCIÓN DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA:

La legislación colombiana consagra dentro de los principios generales del derecho **El Enriquecimiento Sin Causa**, en el cual establece el aumento de un patrimonio a expensas de otro sin una causa que lo justifique.

7.- TEMERIDAD, MALA FE Y ABUSO DEL DERECHO:

Con los argumentos planteados solicito al señor Juez tenerla como prospera por pretender el demandante beneficios que no son responsabilidad de la Propiedad Horizontal, pues como ya se dijo, son los propietarios de las Unidades Privadas quienes tienen la obligación de asegurar sus bienes privados, es decir, debe instalar chapas de seguridad, rejas, sistema de alarmas en puertas y ventanas, cámaras de seguridad, candados, sin olvidar que también le corresponde adquirir pólizas y/o seguros con compañías de seguros debidamente reconocidas para amparar y proteger su patrimonio, cubriendo de esta forma eventuales siniestros como el ocurrido el 25 de septiembre de 2021. En síntesis, la omisión y descuido del propietario no puede ser trasladada a los organismos de control de la propiedad horizontal.

8.- EXCEPCIÓN INNOMINADA:

Ruego al señor Juez declarar cualquier excepción que se pruebe en el proceso y que exima de responsabilidad a mi mandante.

Por los argumentos planteados en cada excepción, solicito a la señora Juez exonerar a la Agrupación Residencial La Cofradia de toda responsabilidad por los hechos ocurridos el 25 de septiembre de 2021 relacionados con el hurto a los bienes de propiedad del demandante.

PRUEBAS

1.- INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito se sirva fijar fecha y hora para interrogatorio de parte al demandado, señor **JAMES MARLON CASTRO CAMELO**, con el fin de controvertirlo respecto de las excepciones planteadas.

2.- DOCUMENTAL:

- Contrato de Vigilancia de junio 1 de 2017 firmado con la empresa Lira Seguridad Ltda.

NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la secretaría de su despacho o en mi oficina profesional ubicada en la calle 74 No. 15 – 80 interior2, oficina 422 de Bogotá, celular: 310 2672963 y correo electrónico: colombolitis@hotmail.com.

Atentamente,

JORGE ALFONSO CALDERÓN PORRAS.
C.C. No. 79.500.423 de Bogotá.
T.P. No. 101.630 del C.S de la J.

CONTRATO No. 015/2017**Contrato de prestación de servicio de vigilancia privada entre AGRUPACIÓN RESIDENCIAL LA COFRADIA y LIRA SEGURIDAD LTDA**

El suscrito WILLIAM MARIO ACOSTA TELLEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 79.280.327 de Bogotá, obrando en calidad de REPRESENTANTE LEGAL y por tanto en nombre y representación legal de LIRA SEGURIDAD LTDA, con Nit. 830.069.707-7 con domicilio principal en BOGOTA constituida por escritura pública No. 650 de la Notaría Treinta y Tres (33) de Bogotá del 30 de Marzo de 2.000, inscrita en la Cámara de Comercio de ésta ciudad, con matrícula mercantil número 001005277 según consta en el certificado de existencia y representación legal vigente anexo a este contrato y licencia de funcionamiento vigente según resolución No. 2578 de 28 de Abril de 2009, expedida por la Superintendencia de Vigilancia, copia de la cual se adjunta con este contrato. Quien en adelante se llamará LIRA SEGURIDAD LTDA y la señora CANO HERNANDEZ LUZ YOLANDA, con cedula de ciudadanía número 39.704.953 de Fontibón, quien obra en representación legal de la Propiedad Horizontal AGRUPACIÓN RESIDENCIAL LA COFRADIA con Nit. 800.227.060-1, según consta en el Certificado de existencia y representación legal vigente anexo a éste contrato, quien en adelante se llamará EL USUARIO, ambos legalmente constituidos identificados como aparece al pie de nuestras firmas, domiciliados en Bogotá hacemos constar que hemos celebrado el contrato de Prestación de Servicios de Vigilancia Privada que se registrará por las normas legales y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO: LIRA SEGURIDAD LTDA, prestará los servicios según la siguiente descripción. 2 Servicios de 24 horas con arma letal y 1 Servicio 24 horas sin arma todos los días del mes en las instalaciones del cliente ubicadas en Carrera 97 No 24B 35 Fontibón. **SEGUNDA: TERMINO DE DURACION:** El término de duración del presente, contrato será de Doce (12) meses contados a partir del 01 de Junio de 2017 y hasta el 30 de Mayo de 2018. Este término se entenderá prorrogado por períodos iguales al pactado arriba a menos que cualquiera de las partes dé aviso por escrito a la otra con antelación no inferior a treinta (30) días de su intención de dar término definitivo al Contrato al vencerse el plazo pactado o prorrogado **TERCERA: RELACION LABORAL:** Los guardas de seguridad y demás personas que participen en la prestación del servicio de Seguridad, son empleados que están bajo la subordinación y dependencia de LIRA SEGURIDAD y no tendrán relación laboral con el USUARIO, por ser este un contrato de prestación de servicios que no se rige por la ley laboral. Por lo tanto, únicamente LIRA SEGURIDAD será responsable de las prestaciones sociales, sueldos y beneficios exigidos por la ley, resultantes de la relación laboral de los antedichos empleados de LIRA SEGURIDAD. **CUARTA. PRESTACIÓN DEL SERVICIO:** LIRA SEGURIDAD se compromete a ejecutar en forma permanente y consistente planes de control y seguimiento sobre la labor de los guardas en servicio al USUARIO, a través de reglamentos, normas y procedimientos operativo-administrativos que permitan evaluar los estándares de calidad que se requieran.

QUINTA: PRESTACION DEL SERVICIO: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL USUARIO. Para facilitar la prestación del servicio con el fin de hacerlo más eficiente, el **USUARIO**, se compromete con **LIRA SEGURIDAD** a proporcionar todos los medios y condiciones que se requieren referentes a la vigilancia, ejecutar las acciones y poner en práctica los sistemas que se indiquen y que conduzcan a mejorar la prestación del servicio, así como prevenir cualquier acción contraria por parte del **USUARIO**, que pueda causar una pugna con los guardas o que pueda perturbar el correcto desempeño de la vigilancia. **PARAGRAFO PRIMERO: LIRA SEGURIDAD LTDA** Solamente atenderá las sugerencias o reclamos del usuario, relativos al servicio que se comuniquen por cualquier medio inmediatamente ocurrido el hecho y además por escrito dentro de las 24 horas siguientes a su ocurrencia. Lo anterior para garantizar la eficacia de la investigación del hecho por parte de **LIRA SEGURIDAD LTDA** **PARAGRAFO SEGUNDO: EL USUARIO** autorizará por escrito a **LIRA SEGURIDAD LTDA**, para que sus guardas registren todo artículo tales como; maletín, bolsas, papeleras o cualquier otro que cumpla la misma función que pueda ocultar o guardar objetos que ingresen o salgan de las dependencias vigiladas. **EL USUARIO** expedirá y comunicará a sus funcionarios y empleados las instrucciones necesarias para el cumplimiento de las medidas mencionadas. **PARAGRAFO TERCERO:** Los guardas de **LIRA SEGURIDAD LTDA**, no podrán efectuar registros en las prendas de las personas que laboran para el **USUARIO**; En consecuencia **LIRA SEGURIDAD LTDA** No responderá por la sustracción de objetos que puedan guardarse en los vestidos, accesorios, bolsos de mano, billeteras o carteras de mujer. **EL USUARIO** expedirá y comunicará a sus funcionarios y empleados la prevención de que implementos de oficina que sean susceptible de ser ocultados o guardados en los vestidos, accesorios, bolsos de mano, carteras de mujer o billeteras que se encuentran bajo su responsabilidad y custodia y que por ello no se consideran bajo el control de los guardas de **LIRA SEGURIDAD LTDA**. **SEXTA. POLIZA DE SEGUROS:** Durante todo el término de la vigencia de éste Contrato **LIRA SEGURIDAD LTDA** EXTENDERÁ al **USUARIO** los beneficios de la Póliza de seguro de Responsabilidad Civil extracontractual No. 2848/0 de la Compañía **SEGUROS BERKLEY INTERNACIONAL SEGUROS COLOMBIA S.A.**, que tienen constituida por valor de TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$ 368.858.500.00). Para responder por los daños y perjuicios causados al **USUARIO** durante la prestación del servicio que haya sido fallados en contra de **LIRA SEGURIDAD LTDA**. **EL USUARIO** acepta desde ahora las condiciones que sobre indemnización de siniestros están determinados en la citada póliza; especialmente los relativos a la demostración plena de la responsabilidad de la vigilancia en los hechos causantes de la indemnización. Para que el **USUARIO** tenga derecho al amparo y/o indemnización a través de la póliza descritas en ésta cláusula y de acuerdo a los procedimientos legales vigentes, debe estar a PAZ Y SALVO con **LIRA SEGURIDAD LTDA** por todo concepto. **SEPTIMA. VALOR Y PLAZO PARA EL PAGO:** El usuario pagará a **LIRA SEGURIDAD LTDA**. Como contraprestación a los servicios de Seguridad determinada en la cláusula primera y segunda de éste Contrató la suma mensual de CATORCE MILLONES

(\$14.814.222) incluido IVA por el servicio mes completo o proporcional por los días que se preste el servicio. Estos pagos se harán por mensualidades a Treinta (30) días del mes siguiente a la prestación del servicio. Vencido este plazo el Usuario pagará a **LIRA SEGURIDAD LTDA.** El interés de mora establecido por la ley o proporcional a la fecha de cancelación. En caso que el **USUARIO** solicite servicio en tiempo extra o guardas adicionales y **LIRA SEGURIDAD LTDA.**, conviniera prestarlos, su valor se liquidará con tarifas y condiciones especiales aplicadas a tales casos. **PARÁGRAFO: EL USUARIO** pagará a **LIRA SEGURIDAD LTDA** el valor fijado en la presente cláusula, previa presentación de la factura con una de la copia del pago de seguridad social establecida en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y la Ley 828 de 2003. **OCTAVA. CAUSALES DE TERMINACION A FAVOR DEL USUARIO:** a) **EL USUARIO** podrá dar por terminado éste contrato en cualquier momento sin que hubiere lugar a indemnización, dando aviso motivado por escrito a **LIRA SEGURIDAD LTDA** Con una antelación de 30 días, cuando b) se presente de manera reiterada las fallas en el servicio de vigilancia prestado por **LIRA SEGURIDAD LTDA** que genere graves alteraciones en la actividad del usuario, c). Habiendo el usuario dirigido a **LIRA SEGURIDAD LTDA**, las comunicaciones escritas provistas en la clausula quinta parágrafo primero. De este contrato, las fallas en el servicio citadas en el literal anterior hayan persistido, copia de las comunicaciones dirigidas a **LIRA SEGURIDAD LTDA** oportunamente deberán anexarse al aviso de cancelación del contrato, d). El incumplimiento de las consignas particulares emitidas por el contratante, copia de la cual se adjunta con este contrato, como parte integral del mismo. **PARAGRAFO SEGUNDO A FAVOR DE LIRA SEGURIDAD LTDA:** a) Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula séptima de éste contrato referente al plazo para el pago, **LIRA SEGURIDAD LTDA**, podrá terminar discrecionalmente el presente Contrato sin que ninguna responsabilidad, obligación, ni indemnización alguna, recaiga por ello sobre **LIRA SEGURIDAD LTDA** Bastará el simple retardo por parte del usuario en el pago de la mensualidad. b) Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula séptima de este Contrato referente al plazo para el pago **LIRA SEGURIDAD LTDA**, podrá discrecionalmente realizar el cobro jurídico del pago debido en los términos autorizados por la ley, bastando para ello el simple retardo del **USUARIO** en el pago de la mensualidad, por lo cual el **USUARIO** acepta incondicionalmente incurrir en la totalidad de los servicios judiciales, incluidos los honorarios del abogado gestor. **NOVENO. AJUSTE DEL VALOR:** Las tarifas para los servicios de vigilancia fijada en la cláusula séptima de éste contrato se encuentra sujeta a las normas gubernamentales o colectivas que se decreten incrementando los salarios o aportes de ley que tengan como base la liquidación de los salarios, así como las prestaciones sociales de los guardas de **LIRA SEGURIDAD LTDA** Así mismo se encuentra sujeta a la fijación de los impuestos especiales de cualquier naturaleza que graven el servicio de vigilancia privada. Las tarifas de vigilancia se incrementarán en el mismo porcentaje y la misma fecha en que rige el aumento. **DECIMA: PROHIBICION:** a): **EL USUARIO** conviene en no emplear como sus propios guardas, ni para otras compañías afiliadas a ninguno de los empleados ni ex empleados de **LIRA SEGURIDAD LTDA** Durante la vigencia de éste contrato b) **EL USUARIO** se compromete a no compensar las reclamaciones que pudieran generarse a través de la cláusula sexta de este Contrato, con lo estipulado en la

Cláusula Séptima de éste mismo Contrato. Para el efecto deberá contar con la autorización previa por escrito de **LIRA SEGURIDAD LTDA** **DECIMA PRIMERA: IMPUESTO:** Los impuestos que demande el siguiente contrato, así como sus eventuales prórrogas serán pagados por partes iguales. **DECIMA SEGUNDA: EL USUARIO** podrá solicitar servicios adicionales previa notificación a **LIRA SEGURIDAD LTDA**. Con 24 horas de anticipación. **DECIMA TERCERA: CONTROVERSIAS:** las partes acuerdan que cualquier inconveniente que surja como consecuencia de la interpretación o ejecución del presente contrato será resuelta en primer lugar mediante el arreglo directo, y en caso de fracasar, podrán acudir a la justicia ordinaria **DECIMA CUARTA: NOTIFICACIONES:** Toda decisión que tome cualquiera de los extremos de la relación contractual, deberá ser notificada por escrito, en las siguientes direcciones: al **USUARIO** en el **Carrera 97 No 24B 35 Fontibón**. Y a **LIRA SEGURIDAD LIMITDA** en la **Avenida carrera 70 N° 79-20 de Bogotá**. Para constancia se firma en Bogotá, el presente contrato a los 01 días del mes de junio de 2017

EL USUARIO


AGRUPACIÓN RESIDENCIAL LA COFRADIA
NIT. 800.227.060-1
LUZ YOLANDA CANO


LA EMPRESA
LIRA SEGURIDAD LTDA
NIT. 830.069.707-7
WILLIAM M ACOSTA