

HURTO, ESTAFAS Y SEGURIDAD: RIESGO A LOS PROPIETARIOS, TENEDORES Y VISITANTES EN PH.

SÉIFAR ANDRÉS ARCE ARBELÁEZ.

- Abogado litigante, consultor y asesor egresado de la U. San Buenaventura de Cali.
- Especialista de Derecho Procesal Civil de la U. Externado de Colombia.
- Maestría en Derecho Procesal Civil de la U. Externado de Colombia – En curso
- Capacitador en propiedad horizontal y derecho procesal civil.
- Conferencista invitado a nivel Nacional e Internacional.
- Conciliador en Derecho de la Cámara de Comercio de Cali.
- Inscrito en la lista de conciliadores de la U. San Buenaventura de Cali.
- Miembro del Instituto Colombiano de Derecho Procesal – ICDP –.
- Miembro del Capítulo Valle del Cauca del ICDP.

Naturaleza de la copropiedad.

- ✓ Copropiedades residenciales.
- ✓ Copropiedades comerciales.
- ✓ Copropiedades mixtas.

Naturaleza del bien.

- ✓ Bienes privados.
- ✓ Bienes comunes.

Afectación.

- ✓ Integridad personal.
- ✓ Objetos.

Marco jurídico:

- ✓ Constitución Política de Colombia.
- ✓ Ley 675 de 2.001.
- ✓ Código Penal.
- ✓ Decreto 356 de 1.994.
- ✓ Decreto 2187 de 2.001.

ANÁLISIS E IMPACTO INTEGRAL.

- ✓ Comunidad.
- ✓ Propiedad horizontal.

Víctima.

- ✓ Propietario.
- ✓ Tenedor.
- ✓ Visitante mayor de edad.
- ✓ Visitante menor de edad.
- ✓ Mascotas.

- ✓ Criminal.
- ✓ Persona jurídica (copropiedad).
- ✓ Administrador / representante legal.
- ✓ Empresa de seguridad ¿Conserjería?

Régimen de propiedad horizontal



Concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.



- Ley 675 de 2.001.
- Reglamento de propiedad horizontal.

Comunidad.



La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.



- Código civil.
- Ley 95 de 1.890.
- Cuasicontrato: origen legal o hecho voluntario.

ÉNFASIS Y OBJETO DE LA CONFERENCIA.

Centros
comerciales.

¿Sobre qué y sobre
quién recae la
conducta?

Conducta ejecutada en
zonas comunes / locales
comerciales.

Responsabilidad civil
contractual o
extracontractual.

TEMA QUE NO HACE PARTE DE LA CONFERENCIA.

Responsabilidad penal.

TABLA TENTATIVA DE CONTENIDO.

1. Noción.

2. Análisis integral de la ley.

3. Normas comunes aplicables a las copropiedades residenciales, comerciales o mixtas.

4. Normas con enfoque a las copropiedades comerciales.

5. Afectado y lugar de ejecución de la conducta.

6. Responsabilidad civil. ¿Qué se debe hacer?. Casos prácticos.

1. NOCIÓN.

PREMISA N° 1.

Los órganos de dirección y administración de una copropiedad o los comuneros y el administrador **NO** están en la obligación de conocer el ordenamiento jurídico en su totalidad; pero **SI** deben tener una noción legal de las normas que se relacionan con su ejercicio.



↓ ↑
Culpa / experiencia / lógica.



seifarandresarce



Art. 9 Código Civil.

“La ignorancia de las leyes no sirve de excusa.”

Sentencia
C – 651 de 1.997.

“... No hay siquiera un jurista especializado en una disciplina jurídica particular que pueda responder por el conocimiento cabal de las que constituyen el área de su especialidad.”

“La obediencia al derecho no puede dejarse a merced de la voluntad de cada uno, pues si así ocurriera, conduciría a la Anarquía.”

Observador externo.

Art. 4, 6 y 95 de la Constitución Política.



seifarandresarce

- LA PREMISA N° 2 -

PUNTO DE PARTIDA DEL RAZONAMIENTO JURÍDICO Y FÁCTICO:

DEBIDO PROCESO.

- ✓ Procedimiento vigente.
 - ✓ Legalidad.
 - ✓ Juez natural.
- ✓ Favorabilidad en material penal.
 - ✓ Presunción de inocencia.
 - ✓ Derecho a la defensa.
 - ✓ Asistencia técnica.
- ✓ Recursos / impugnación.
 - ✓ Nulidad probatoria.

PRESUPUESTOS RCC Y RCE.

- ✓ Contrato.
- ✓ Incumplimiento culposos.
 - ✓ Daño.
- ✓ Nexos causales.

Etapas del proceso penal: 6

Etapas del proceso civil: 5

2. ANÁLISIS INTEGRAL DE LA LEY.

¿En cuál artículo de la Ley 675 de 2.001, Código civil, y Ley 95 de 1.890, se regula el procedimiento en caso de hurto o estafa o delito en general?

Artículo 5: Casos no previstos.— Cuando en este reglamento no se encontrare disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicaran en su orden: 1o.— Las normas contenidas en este mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas; 2o.— Las normas legales que regulen casos o situaciones similares en inmuebles semejantes, las demás normas que con posterioridad regulen esta materia; 3o.— Las disposiciones de la ley 95 de 1.890 y del capítulo III. Título xxxiii, libro cuarto del Código Civil Colombiano; 4o.— Las demás disposiciones del código civil y de leyes concordantes o reformativas del mismo, que puedan ser aplicables de manera directa o por analogía; 5o.— Las demás disposiciones legales

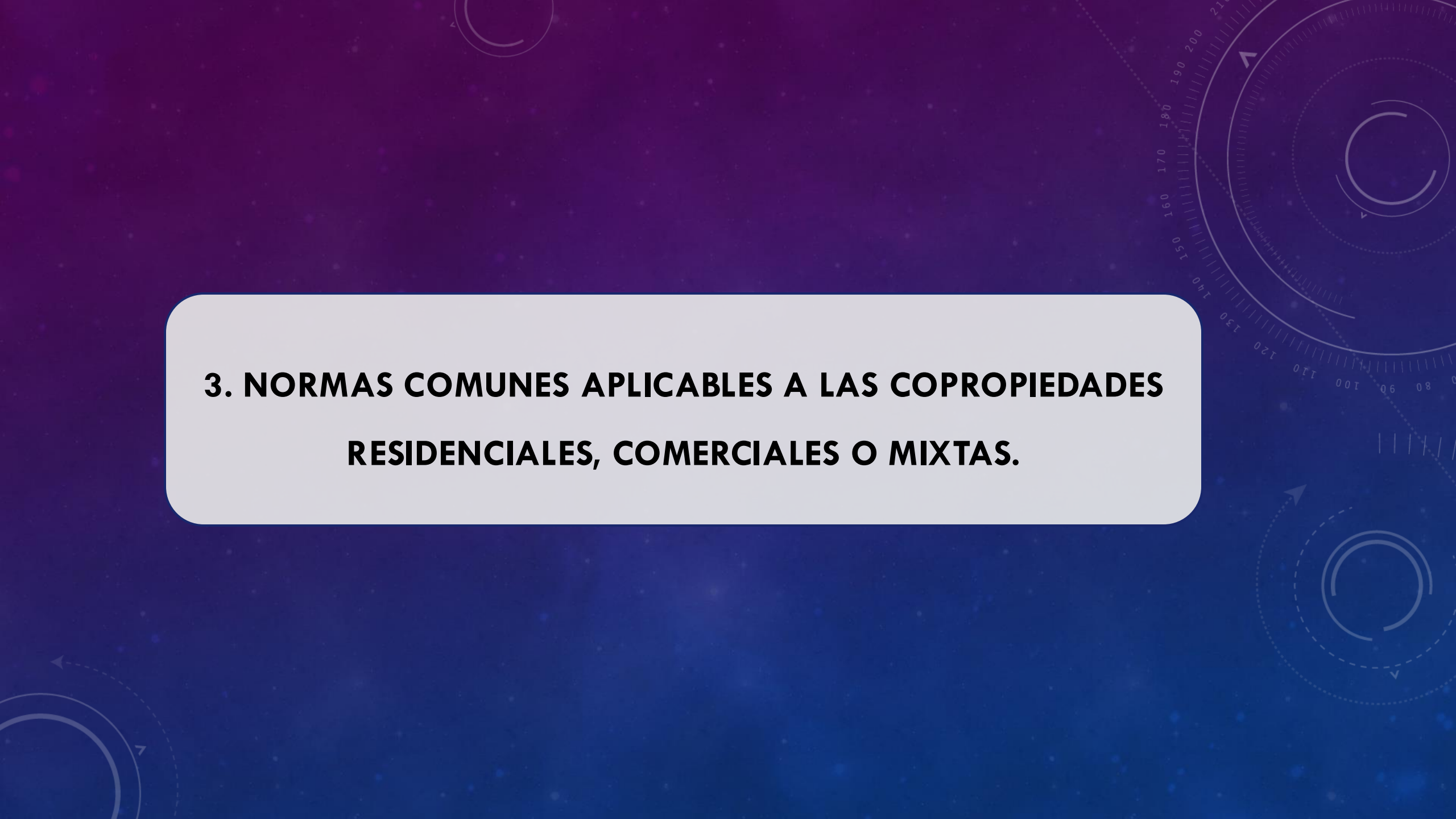
ARTICULO 9º EXONERACION DE RESPONSABILIDAD. EL CENTRO COMERCIAL PORTAL DE LA BOCHA PLAZA — PROPIEDAD HORIZONTAL, esta exento siempre de cualquier responsabilidad por hurto o robo de dinero, haberes o mercancía, sucedidos dentro o fuera de las unidades privadas del centro comercial. Además, debe entenderse siempre que la persona jurídica no asume responsabilidad alguna por los resultados de las actividades mercantiles que se llevan a cabo en la unidades privadas o zonas comunes.

Artículo 8 de la ley 153 de 1.887:

Quando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos ó materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho.

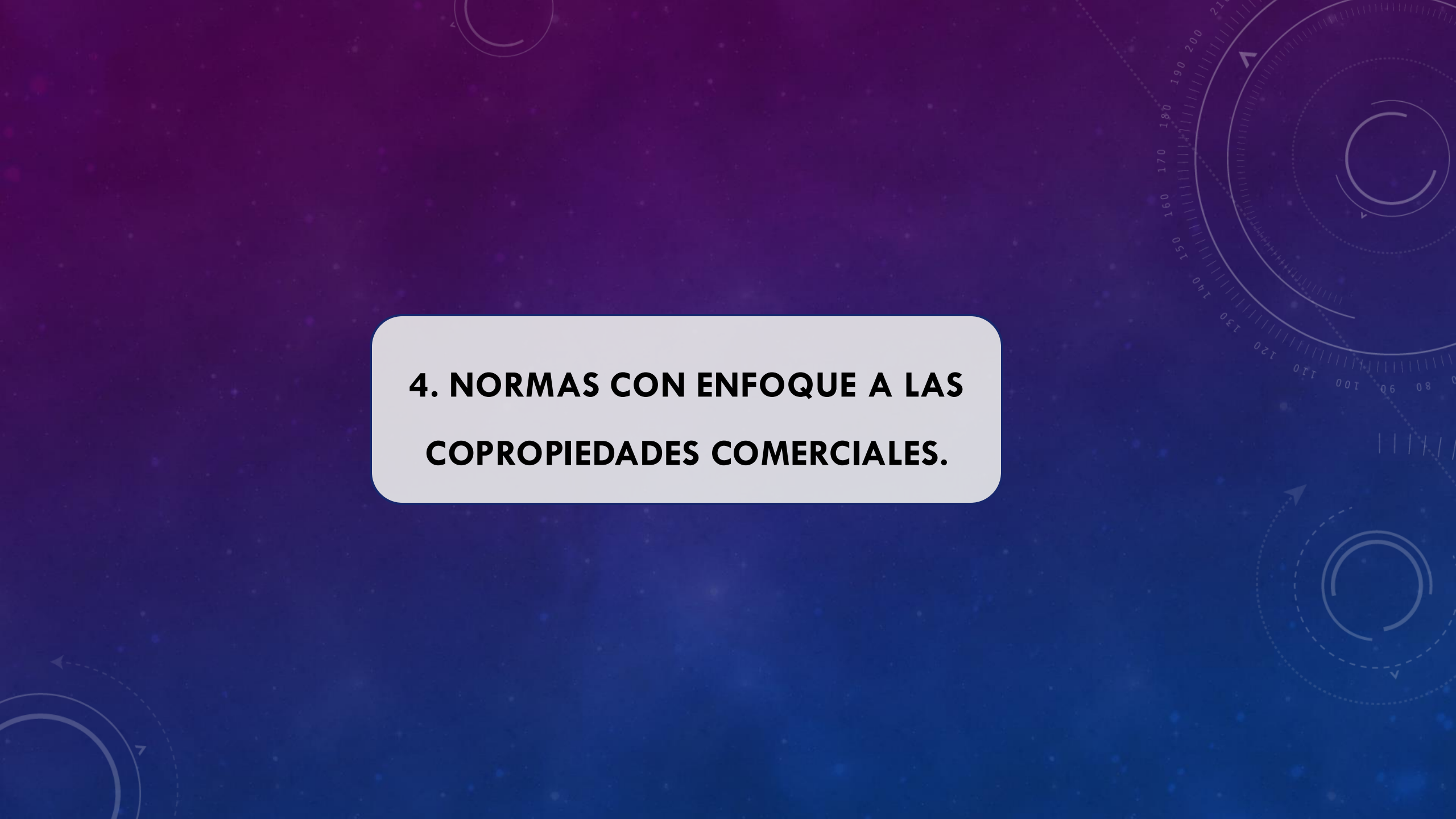
ARTICULO 5º ANALOGIA : Cuando no se encuentre en este reglamento disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán : 1) Las normas que regulan el régimen de la propiedad horizontal contenidas en la Ley 675 de 2001, así como la jurisprudencia emitida por la Corte Constitucional; 2) Las normas urbanísticas; 3) Las disposiciones de orden legal sobre personas jurídicas sin ánimo de lucro; 4) Las demás disposiciones del Código Civil y Código de Comercio, así como leyes concordantes o reformativas de las mismas que sean aplicables relacionadas con la normatividad urbana; 5) La jurisprudencia nacional y la doctrina.

ARTICULO 5. EFECTOS. Cuando en este Reglamento no se encontrare disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden: 1. La Constitución Política de Colombia. 2. Ley 675 de 2001 y las demás normas que con posterioridad regulen el régimen de Propiedad Horizontal 3. Las normas contenidas en el presente Reglamento que regulen casos o situaciones análogas. 4. Las disposiciones legales sobre sociedades comerciales y sobre Asociaciones y Corporaciones sin ánimo de lucro. 5. Las demás normas del Código Civil y de Leyes concordantes o reformativas del mismo, que puedan ser aplicables de manera directa o por analogía. 6. La ley 1801 del 2016 que contiene El Código Nacional de Policía y Convivencia y las normas que la modifiquen o complementen. 7. La Jurisprudencia Nacional y la Doctrina.

The background is a dark blue gradient with a starry space theme. It features several faint, light blue geometric patterns: a large circular scale with degree markings (90, 100, 110, 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190, 200, 210) and arrows in the top right; a smaller circular scale with arrows in the bottom right; and a partial circular scale with an arrow in the bottom left. The text is centered within a white rounded rectangle.

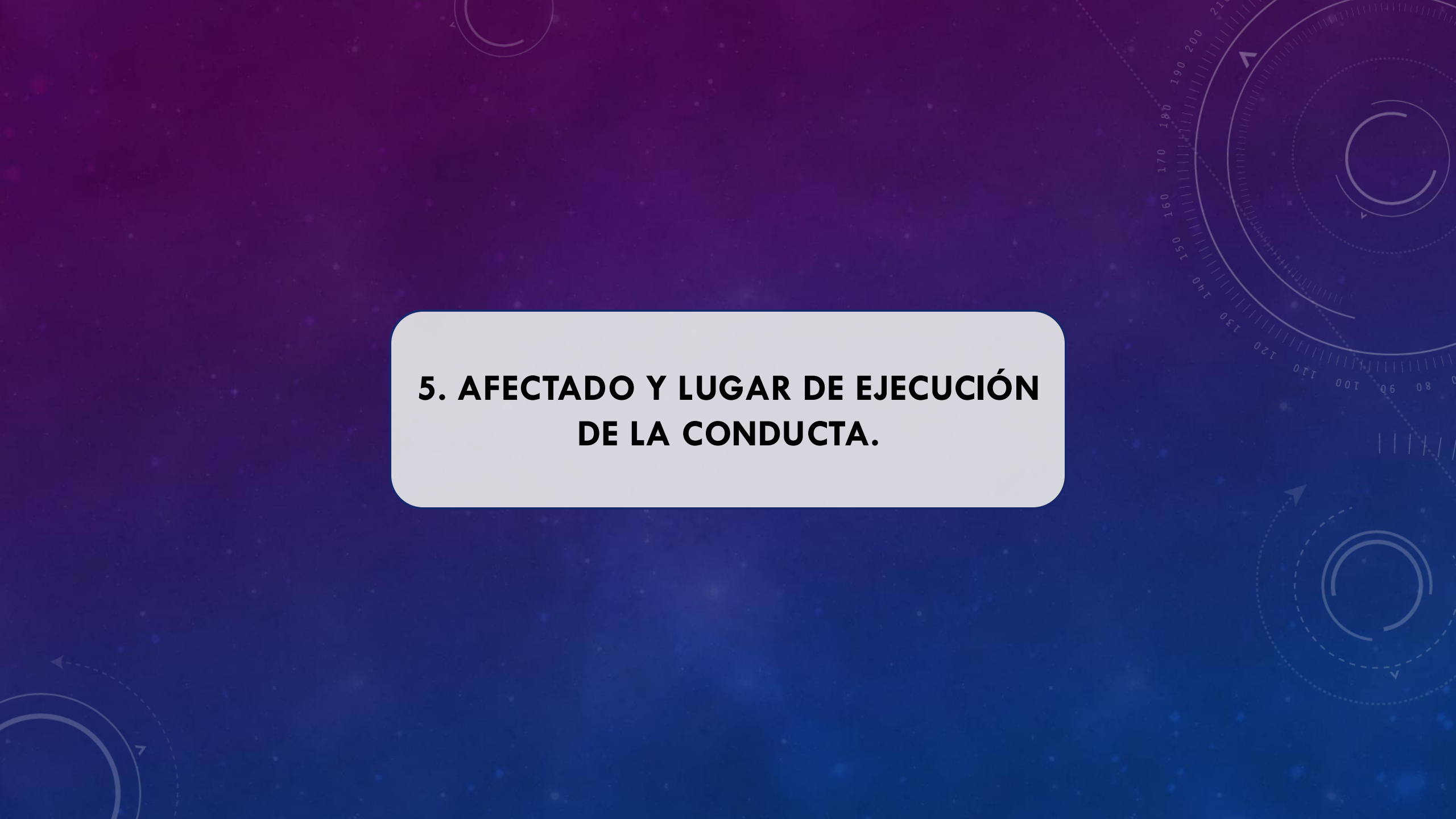
3. NORMAS COMUNES APLICABLES A LAS COPROPIEDADES RESIDENCIALES, COMERCIALES O MIXTAS.

- Garantizar la **SEGURIDAD** y la convivencia pacífica en los inmuebles. (Art. 1 Ley 675 de 2.001).
- Gastos comunes: Pagar la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, **SEGURIDAD** y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. (Art. 3 Ley 675 de 2.001).
 - **Servicios de Vigilancia y Seguridad Privada.** Actividades 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. (Art. 2 Decreto 356 de 1994).

The background is a deep blue gradient with a subtle pattern of white dots, resembling a starry night sky. Overlaid on this are several faint, white geometric elements: concentric circles, arcs, and dashed lines with arrows, some of which form circular paths. In the upper right, there is a large, detailed circular scale with numerical markings from 0 to 210 in increments of 10, and a small arrow pointing upwards. In the lower right, there are concentric circles with dashed lines and arrows indicating a clockwise direction. In the lower left, there is a dashed arc with an arrow pointing leftwards.

4. NORMAS CON ENFOQUE A LAS COPROPIEDADES COMERCIALES.

- Sectores y módulos de contribución.
- Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados
- Comportamientos relacionados con la seguridad y tranquilidad que afectan la actividad económica.
(Ley 1801 de 2.016):
 - No informar los protocolos de seguridad.
 - Incumplir los protocolos de seguridad exigidos para el desarrollo de la actividad económica y el funcionamiento del establecimiento.
 - No fijar la señalización de los protocolos de seguridad en un lugar visible.



5. AFECTADO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DE LA CONDUCTA.

Propietario.

Tenedor.

Visitante.

Menor o mayor de edad.

Bien privado.

Bien común.

Artículo 2348 del Código Civil:

“Los padres serán siempre responsables del daño causado por las culpas o los delitos cometidos por sus hijos menores, y que conocidamente provengan de mala educación o de hábitos viciosos que les han dejado adquirir.”

Artículo 10 de la ley 1098 de 2.006:

“La responsabilidad parental es un complemento de la patria potestad”.

6. RESPONSABILIDAD CIVIL.
¿QUÉ SE DEBE HACER?. CASOS PRÁCTICOS.

Caso N° 1: Superindustria y Comercio, Sentencia 7161, 24/11/16

Caso N° 2: Radicado No. 110014003062201601002. Proceso Verbal Declarativo – Responsabilidad Civil Extracontractual. Juzgado Veintiocho Civil Municipal Bogotá D.C., 8 de julio de 2021.

Caso N° 3: Radicado No. 110014003011-2024-00254-00. Acción de tutela. Juzgado Once Civil Municipal De Bogotá D.C. 12 de marzo 2024.

Caso N° 4: Radicado No. 17001-31-03-003-2020-00016-04. Proceso verbal de responsabilidad civil. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales. Magistrado Ponente: Álvaro José Trejos Bueno. 25 de octubre de 2024.

Caso N° 5: Radicado No. 17001-31-03-006-2022-00032-02. Proceso verbal de responsabilidad civil. Tribunal Superior Del Distrito Judicial De Manizales. Magistrada Ponente: Sofy Soraya Mosquera Mota 14 de noviembre de 2024.

¿Cuáles son los órganos de dirección y administración?

Artículo 36 de la ley 675 de 2.001.

Asamblea General de Propietarios.

Administrador.

Consejo de Administración.

Tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.



¿Qué establece la ley 675 de 2.001 sobre la responsabilidad de los órganos de dirección y administración?

↓
Únicamente.

↓
Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal

↓
¿Ante el silencio en la responsabilidad de la Asamblea General y el Consejo de Administración, significa que son inmunes?

Responsabilidad civil extracontractual.

El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.





Requisitos para que se configure.

**Responsabilidad civil
contractual**



Hecho generador.

Daño / Perjuicio.

+

Nexo causal.

Incumplimiento contractual.

**Responsabilidad civil
extracontractual**



Hecho generador.

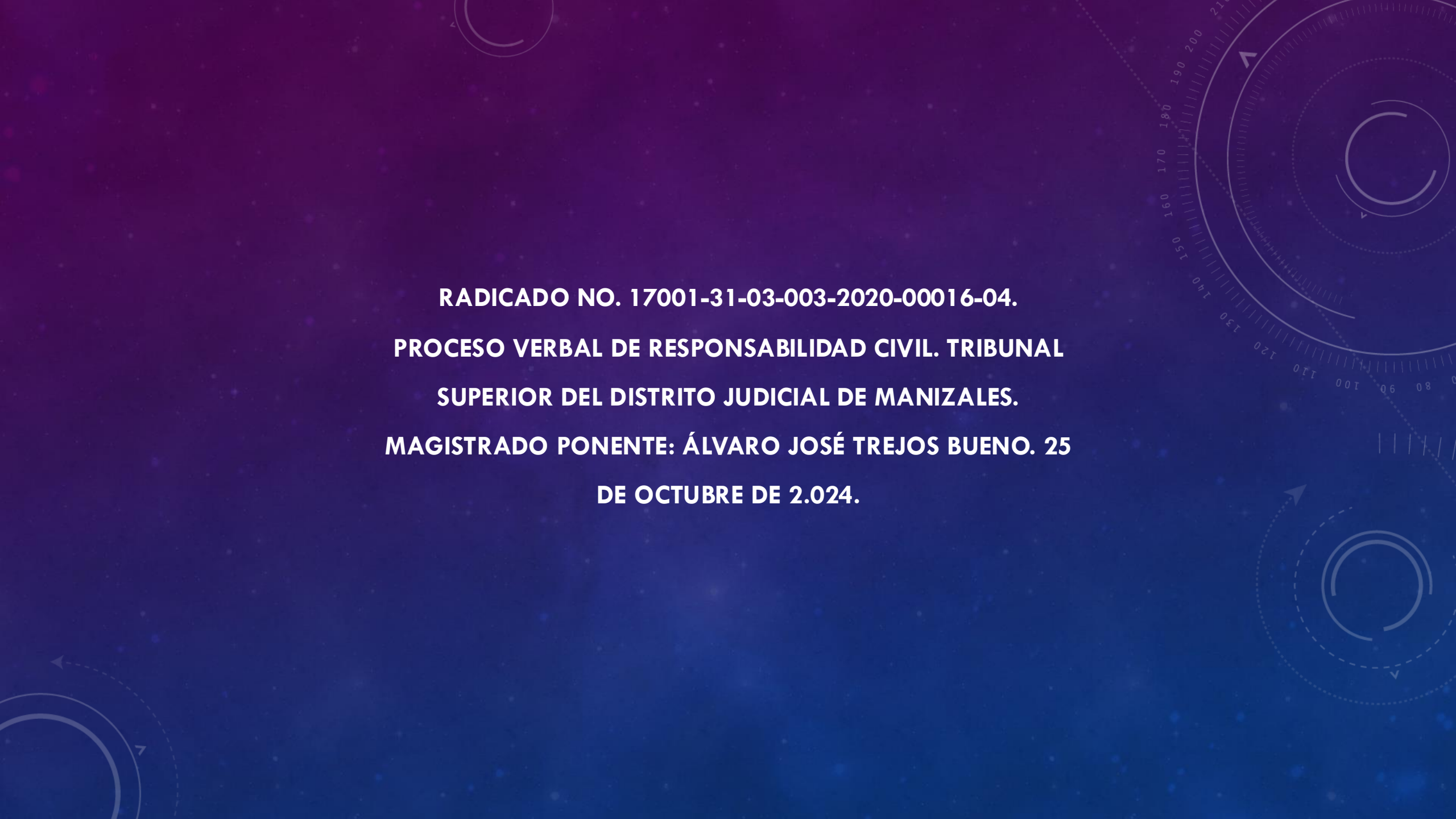
Daño / Perjuicio.

+

Nexo causal.



ÉNFASIS EN DOS CASOS DE LA VIDA REAL.



RADICADO NO. 17001-31-03-003-2020-00016-04.
PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL. TRIBUNAL
SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES.
MAGISTRADO PONENTE: ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO. 25
DE OCTUBRE DE 2.024.

- **Inexistencia de actuación u omisión culposa** por parte de la empresa demandada.
- **El fallo en la seguridad fue atribuible a los demandantes**, quienes no implementaron medidas adecuadas para proteger su joyería.
- **El local carecía de condiciones mínimas de seguridad**, contando solo con “un palo o varilla en la ventana” y cámaras sin función preventiva.
- **Negligencia de los demandantes**: la deficiente protección del establecimiento rompió el nexo causal entre el daño y la actuación de la empresa.
- **No se probó la falla o culpa de la parte demandada**; la sustracción se debió a la habilidad del delincuente, no a incumplimiento contractual.
- La obligación de la empresa de seguridad era de medio y no de resultado; cumplió con la diligencia esperada según el contrato y la ley (D. 356/1994).
- La empresa de vigilancia solo debía cuidar las áreas comunes, no las zonas privadas como la joyería.
- La ocurrencia del hurto no implica incumplimiento contractual, ya que la demandada actuó conforme a sus deberes.
- La propiedad horizontal (Ley 675/2001) tiene deberes de conservación y prevención, no de evitar del todo los delitos en zonas privadas.

**RADICADO NO. 17001-31-03-006-2022-00032-02. PROCESO
VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL. TRIBUNAL SUPERIOR
DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES. MAGISTRADA
PONENTE: SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA 14 DE
NOVIEMBRE DE 2.024.**

- Condena solidaria: A la copropiedad y a la empresa de seguridad.
- La Propiedad Horizontal y la empresa de vigilancia son responsables contractualmente por los hurtos dentro del conjunto, incluso en bienes privados.
- Existía contrato de vigilancia que cubría todas las instalaciones, no solo las áreas comunes.
- Negligencia de los guardas: No identificaron adecuadamente a las personas que ingresaron.
- Dejaron subir la talanquera sin verificar el vehículo.
- Permitieron ingreso de un auto no autorizado y perdieron su rastro.
- No hubo dolo, solo culpa leve por negligencia.
- La vigilancia debió extremar precauciones y no confiar en los ocupantes del vehículo.

CONCLUSIONES.

2° PIENSA.

“El derecho se aprende estudiando, pero se ejerce pensado”.

MUCHAS GRACIAS.



seifarandresarce