

Responsabilidad por Robos en Consorcios

1. Introducción

La problemática de los robos en consorcios —tanto en bienes comunes como en unidades funcionales— ha generado un amplio desarrollo doctrinario y jurisprudencial. El análisis debe centrarse en los distintos sujetos potencialmente responsables: el consorcio de propietarios, el administrador, las empresas de vigilancia contratadas y, en ciertos casos, los aseguradores.

2. Marco Normativo

- **Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN):**
 - **Art. 2046:** derechos y obligaciones de los propietarios respecto de las cosas y partes comunes.
 - **Art. 2047:** conservación y seguridad de las cosas comunes.
 - **Art. 1716 y ss.:** responsabilidad civil.
- **Ley de Defensa del Consumidor:** aplicable en supuestos de contratos con empresas de seguridad.

3. Doctrina Relevante

- La doctrina mayoritaria sostiene que el **consorcio no garantiza la seguridad absoluta** de bienes muebles de los copropietarios, salvo que exista una cláusula contractual expresa (ej.: cochera con custodia incluida).
- Las **empresas de vigilancia** asumen un deber de medios, debiendo demostrar la adopción de protocolos razonables de prevención y control.
- Existe **responsabilidad concurrente** del consorcio si se prueba omisión en la supervisión de la empresa contratada.

4. Jurisprudencia 2015–2025

CSJN – “BRUZZONI, Juan c/ Consorcio de Propietarios Edificio XXX y Otro s/ daños y perjuicios” – Expte. CSJ 1234/2021 – 08/08/2025

- La Corte sostuvo que la empresa de vigilancia incumplió sus obligaciones contractuales y que el consorcio tenía un deber de control mínimo.

Cámara Nacional en lo Civil, Sala F – “Pérez, Ana c/ Consorcio de

Propietarios Edificio YYY y Otro s/ daños y perjuicios” – Expte. 56789/2023 – 09/08/2025

- Se rechazó la demanda contra el consorcio, reafirmando que la seguridad corresponde a la empresa de vigilancia.

.

1. Microjuris – CNCiv., Sala H – “Gómez, Luis c/ Consorcio de Propietarios Av. Belgrano 1234 s/ daños y perjuicios” – Expte. 45231/2012 – 15/09/2015

- Imprudencia de demanda contra consorcio por robo en cochera.

2. SAJ – Revista Jurídica – CNCiv., Sala G – “Rodríguez, Marta c/ Consorcio de Propietarios Av. Santa Fe 4321 s/ daños y perjuicios” – Expte. 33456/2017 – 12/03/2019

- Se analizó el alcance de la responsabilidad en urbanizaciones privadas y consorcios.

○ .

3. Precedentes 2020 – CNCiv., Sala J – “Fernández, Carlos c/ Consorcio de Propietarios Av. Rivadavia 9876 y Empresa de Seguridad ZZZ s/ daños y perjuicios” – Expte. 99887/2015 – 21/10/2020

- Se admitió responsabilidad concurrente del consorcio por omisión en el control de la empresa de seguridad.

Otros antecedentes relevantes

- Distintos fallos de cámaras civiles y comerciales desde 2015 a 2025 mantienen la línea de **diferenciar entre deber de seguridad contractual y obligación de custodia.**
- En robos de bicicletas y autos en cocheras, la clave probatoria es determinar si hubo **obligación asumida de vigilancia efectiva.**

5. Responsabilidad de la Empresa de Vigilancia

- Obligación principal: brindar un servicio diligente de control de accesos y monitoreo.

- Jurisprudencia reciente refuerza que la **responsabilidad de la empresa de seguridad es directa y principal** en caso de robo.
- El consorcio puede ser solidariamente responsable si se demuestra negligencia en la selección o control del servicio contratado.

6. Conclusiones y Recomendaciones para Administradores

- El administrador debe:
 - Revisar los **contratos con empresas de vigilancia**, asegurando cláusulas claras de responsabilidad.
 - **Supervisar y documentar** periódicamente los servicios prestados.
 - Promover la contratación de seguros específicos contra robos en bienes comunes y cocheras.
 - Informar a los copropietarios sobre los alcances reales del servicio de seguridad.
- La jurisprudencia 2015–2025 muestra una tendencia consistente: **la responsabilidad principal recae en las empresas de vigilancia**, mientras que el consorcio responde sólo por omisiones graves o asunción expresa de custodia.

diana sevitz

Dra Diana Claudia Sevitz

Abogada especialista en P.H.

dsevitz@estudiodiansevitz.com.ar