

Conjuntos inmobiliarios: la seguridad y las responsabilidades derivadas

Por Eduardo Valobra()*

Introducción.

Es preciso previamente intentar definir a estas urbanizaciones y entender los elementos que las conforman. Destacados juristas han abordado en profundidad la temática relativa a esta figura, como así también lo han hecho diversos Tribunales al resolver mediante sus pronunciamientos cuestiones atinentes al tema. Precisamente la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, en ocasión de dictar el Fallo Plenario “Barrio Cerrado Los Pilares c/ Álvarez Vicente Juan Alfonso s/ ejecutivo” (Expte. N° 27.434/2008), del 04/05/2015, a través del voto de la minoría, efectuó un análisis muy completo de los elementos propios de los clubes de campo, como así también de los distintos encuadres jurídicos que se han adoptado para su funcionamiento, recopilando otros fallos y doctrina especializada. Así puede leerse como definición de los mismos: “el sector, distrito o zona regido por un plan de ordenamiento particularizado, que se caracteriza por la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias independientes, vinculadas por un similar destino funcional, la presencia de servicios comunes y la constitución de relaciones jurídicas de carácter real con la posible creación de una entidad que agrupe a los propietarios y preste los servicios comunes” (Scotti, Edgardo O., “Complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales”, ED 119-743). O como lo expresa Acquarone[1], que ha caracterizado a las urbanizaciones privadas especiales por incluir una zona regida por un ordenamiento particularizado; la existencia de múltiples inmuebles independientes vinculados entre ellos por un destino funcional; la existencia de servicios comunes; la interconexión con relaciones de carácter real y la existencia de una entidad administradora encargada del mantenimiento y de la prestación de servicios; todo ello en un área perimetral cerrada.

Existe consenso también, en admitir que estas complejas figuras se estructuran sobre la concurrencia de dos juegos de relaciones: una relación directa entre una persona y una cosa, sobre la cual la primera ejerce sus derechos y otra relación que se da, simultáneamente, entre distintas personas respecto de la utilización de las parcelas comunes (Castro Hernández, Manuel Horacio y Clerici, Luis Sebastián, “Nuevas formas de urbanización. Clubes de campo y barrios cerrados”, ED 193-832).

En definitiva, tanto los clubes de campo como los barrios privados son manifestaciones

de nuevos fenómenos inmobiliarios denominados ahora por el CCC como “conjuntos inmobiliarios” (en adelante CI) y la diferencia principal entre ambas modalidades está dada por la existencia, importancia y extensión que, en los primeros, representan las áreas de uso común destinadas al esparcimiento y a la realización de diversas actividades deportivas.

El bien tutelado en los Conjuntos Inmobiliarios.

Con el fin de contextualizar el análisis, señalamos que, cuando en los años setenta comenzó el auge de los countries/barrios cerrados, las personas que emigraban desde los grandes conglomerados urbanos hacia esos emprendimientos, lo hicieron por diversos motivos que pueden resumirse en busca de calidad de vida.

En un reciente estudio efectuado por el IGEHS, CONICET-UNCPBA,[2] sobre el Índice de Calidad de Vida (ICV), se tomaron dos grandes grupos de indicadores: los socioeconómicos, que representan el 60% (educación, salud y vivienda con un 20% cada uno) y los ambientales que representan el 40% restante y que comprenden recursos recreativos (cursos de agua, parques, espacios verdes, centros culturales, comerciales y de esparcimiento y deportivos) y problemas (contaminación, ruidos, congestionamiento, inseguridad, asentamientos precarios, basurales, etc.).

En tal sentido, quienes habitan de manera permanente en los clubes de campo o barrios privados o los que lo han escogido para el descanso de los tiempos libres, han adoptado la decisión por un variado conjunto de motivos, sólo uno de los cuales es el relacionado con la seguridad que, conjuntamente con otros integra el concepto de Calidad de Vida que es la materia de análisis en los estudios del Conicet.

Los fines u objeto de los Conjuntos Inmobiliarios.

Como no resultaba imprescindible definir concreta y legislativamente a los CI, el nuevo art. 2074 del CCC se limitó a dar alguna de las características principales: “*Son elementos característicos de estas urbanizaciones, las siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas....*”. Puede verse de la simple lectura de dicha norma, que no se menciona el tema “seguridad” como una característica esencial de la conformación de dichos emprendimientos. Solo se hace referencia a un régimen disciplinario interno que debería regir las relaciones “inter vecinales”.

Es bien claro entonces, que no existe argumento o fundamento alguno que impida la existencia de un barrio cerrado, un parque industrial, o un condominio, sin un sistema

de seguridad o de vigilancia. Salvo pacto específico, dentro de los fines u objetos de su creación, no existe la obligación originaria ni sobreviniente de la organización misma (su desarrollador) o de sus propietarios o eventualmente de su Administrador de prestar un servicio de vigilancia, al menos en forma directa, por el mismo CI.

Sin embargo, por propio imperativo de la realidad que nos circunda, casi todas estas urbanizaciones –en mayor o menor medida – han adoptado un sistema de vigilancia contratando a una empresa de seguridad. Quien mejor lo define a este sistema es la Norma IRAM 43001 “Prevención del delito en urbanizaciones especiales- Gestión de la seguridad – Requisitos, como: *“Proceso mediante el cual se procura crear y mantener una situación de tranquilidad para las personas de la urbanización especial a través de la sistematización de medidas de prevención y protección contra la ocurrencia de delitos, que atenten contra su integridad física o patrimonial.-y a la Prevención como: “Cualquier método utilizado para reducir la probabilidad de ocurrencia de delitos”.*

La profesionalidad de las empresas de seguridad.

Al menos en la jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires (donde están ubicados en su inmensa mayoría los CI), por propio imperio de la Ley Provincial N° 12.297 de Seguridad Privada, este servicio sólo puede ser prestado por empresas que tengan como único objeto la prestación de servicios de seguridad privada y estén habilitadas por la autoridad de aplicación. Es decir, un CI –cualquiera sea la forma jurídica que adopte-, está imposibilitado de prestar el servicio de seguridad privada por sí mismo.

Las empresas de vigilancia privada asumen la seguridad del predio de que se trata, sustituyendo –o complementando- de hecho, la tarea de seguridad propia de la Policía (Provincial o Municipal), que no ingresa a aquél a prestar servicios de prevención y control, salvo que puntualmente se le pida o ante un ilícito consumado o inminente. Pero debe quedar bien en claro que la sustitución que concreta la empresa de seguridad privada no es al CI, sino al propio Estado, quién sí tiene la fuerza y los medios necesarios para prestar el servicio de seguridad.

El especialista en seguridad es un profesional que no puede dejar de prestar atención a determinados eventos, debiendo anticiparse en la previsión de acciones delictivas para desbaratarlas o neutralizarlas –razonablemente- mediante los sistemas técnicos que haya implementado. Ello impone que la diligencia propia de su especialidad se despliegue eficazmente ante cualquier situación sospechosa o irregular; lo cual no significa garantizar en términos absolutos cualquier eventualidad, pero sí, cuanto menos, advertir hechos y en consecuencia efectuar verificaciones que conciernen al correcto funcionamiento del sistema de seguridad, puesto que de lo contrario se podría incurrir en incumplimiento de las obligaciones enderezadas a la diligencia misma del servicio.

Estas empresas conforman una organización especializada en seguridad, en donde la planificación y el diseño del sistema resulta fundamental y comprende la ordenación y adaptación de los recursos necesarios y adecuados (humanos, materiales, tecnológicos,

etc.) para el cumplimiento de la obligación de prevención. La empresa, como profesional, conoce de antemano los riesgos y tiene los recursos necesarios para prevenirlos; por eso la estrategia, como parte de la planificación, impide alegar en general situaciones de imprevisión, ya que se trata de riesgos propios de la actividad empresarial.

Las distintas formas que se adoptan.

Para evaluar el tipo de servicio de vigilancia que necesita un CI es imprescindible evaluar entre otras cosas: la cantidad de parcelas que lo componen, la cantidad de propietarios (de residentes y de fines de semana), de socios no propietarios, la extensión del predio y de su perímetro y cierre del mismo (muros, cercos, alambrados, rejas, etc.), de la cantidad de accesos,, del personal de servicio y de visitas que se reciben, y la propia geografía del terreno (ríos, arroyos, bosques, lomadas, etc.). Pero fundamentalmente es necesario tener en cuenta el grado de seguridad que desean tener los integrantes del CI para lo cual habrá de tenerse en cuenta el nivel socio económico promedio y la voluntad que manifiesten los socios/propietarios de destinar fondos para solventar el mantenimiento del servicio de vigilancia.

A pesar de lo dicho anteriormente, es común –por distintas razones– que algunas tareas de vigilancia (no confundir con tareas de portería, paquetería, control de ingreso de proveedores, etc.) dentro del predio, sean prestadas por personal propio del CI o al menos compartidas con el personal de la empresa de seguridad privada; aun asumiendo que seguramente el personal propio destinado a dichas tareas no tiene el entrenamiento, la capacidad de decisión y mucho menos los elementos técnicos para enfrentar hechos delictivos.

Es importante también ver la contracara de la cuestión: que es quién puede ser pasible de sufrir o producir un ilícito: los mismos propietarios, los socios, los inquilinos, el personal de servicio (domésticos y de obra), los vehículos, las mascotas y pueden ocurrir sobre ellos mismos o sobre los inmuebles, sobre las instalaciones del CI, el bosque, etc. También es indispensable distinguir entre la seguridad perimetral y/o la seguridad interior; sin olvidar que es necesario ocuparse de la seguridad e higiene en las instalaciones y concesiones de los CI y en la seguridad de las obras.

Por lo que se concluye hasta aquí que el servicio de vigilancia puede ser tan diverso como cantidad y variedad de CI existen.

La naturaleza jurídica del contrato de vigilancia.

Se ha definido al contrato de servicio de vigilancia o seguridad –atípico e innominado - como aquel por el cual una de las partes, denominada empresario de seguridad, se obliga a prestar un servicio (consistente en la realización de tareas de vigilancia en un espacio físico determinado), a favor del solicitante, a cambio de un precio en dinero,

pagadero por este último; siendo el empresario un profesional en la materia de prestación de servicios de vigilancia (conf. Rosas, Cristian P. "Reflexiones en torno del Contrato de Servicio de Vigilancia", La Ley 1997-B182).Dicho contrato no se asimila al de depósito, pues no se encomienda la "guarda" de un inmueble ni de los muebles que obran en él -cosas que por lo demás tampoco son entregadas- sino que, en todo caso, aquéllos son puestos en vigilancia en procura de evitar contingencias que pudieran afectarlos. Tampoco se trata de un contrato de seguro, dado que lejos se está de prometer la indemnización en caso de siniestro. Constituye por tanto un contrato de vigilancia de espacios, de personas y lugares (CC0102 MP 84193 RSD-333-92 S 17/09/1992, sum. Juba B1400606).

El contrato de seguridad privada posee rasgos propios de atipicidad en tanto no está regulado en el CCC ni puntualmente en otra legislación. La Ley Provincial N° 12.297 (t.o. Leyes N° 12.381 y N° 12.874) sólo reglamenta la actividad de las personas jurídicas prestadoras.

De él nacen obligaciones de "hacer", esto es, aquellas que también son denominadas de "quehacer" o de "actividad" y cuya particularidad es, precisamente, la de agotarse en el mero hacer cumplido por el obligado. No se promete un resultado sino el cumplimiento de una actividad, que puede tender o no a un resultado -de hecho, normalmente procura un resultado- pero sin asegurarlo, pues este último no está comprendido en la obligación asumida y, por tanto, no es prometido por el obligado (CC0102 MP 84193 RSD-333-92 S 17/09/1992, sum. Juba B1400605).

De ahí que las obligaciones asumidas por las llamadas empresas de vigilancia o seguridad implican una actividad fundamentalmente preventiva cuya finalidad es repeler actos de agresión: la empresa debe prestar un servicio organizado (eficiente y seguro), conforme a pautas adecuadas y con suficientes medidas precautorias en función del objetivo a cubrir; (conf. Weingarten, "Responsabilidad de las Empresas de Seguridad", RubinzalCulzoni Ed., págs. 45, 68).

Reiteramos lo dicho anteriormente acerca que el servicio de vigilancia es un "*Proceso mediante el cual se procura crear y mantener una situación de tranquilidad para las personas de la urbanización especial a través de la sistematización de medidas de prevención y protección contra la ocurrencia de delitos, que atenten contra su integridad física o patrimonial.*

La prestación del servicio de vigilancia: es una obligación de medios o de resultados.

Como se dijo anteriormente, la seguridad en los CI es un proceso en el que deben participar sus administradores con instrucciones precisas recibidas de los propietarios/socios del CI, quienes en las reuniones/asambleas convocadas con tal fin deben resolver, qué tipo de seguridad quieren tener y principalmente cuáles son los recursos humanos y económicos que quieren destinar a ello. De esta forma las

autoridades del CI contratarán con una empresa de seguridad un servicio u otro, más o menos sofisticado, o invertirán más en alambrados olímpicos, alambrados electrificados, sensores de movimientos, alarmas y cuanto más tecnología exista o se cree en el futuro. También sofisticarán los sistemas de ingresos diferenciando a los de propietarios/socios de los ingresos de proveedores, personal de servicio, etc. **En definitiva, cada sistema de seguridad es un traje a medida del CI del que se trate.** Puede haber estándares que seguramente serán informados o recomendados por las empresas de seguridad, pero no necesariamente son ni deben ser aceptados por todos los CI.

Con todas estas características es claro que cada CI contrata –luego de análisis de propuestas y negociaciones-, a una empresa de seguridad para la prestación de un servicio que puede o no reunir varios de los servicios a la vez (seguridad perimetral, mensajería, paquetería, seguridad interior, revisión de propiedades, etc.), y con mayor o menor cantidad de personal afectado.

En este contexto es esperable pensar que la empresa de seguridad prestará el o los servicios contratados en forma “permanente”, en la forma más eficiente posible –dentro de los parámetros contratados-, desplegando una conducta diligente y profesional orientada a alcanzar los objetivos pactados que, como quedó dicho, nunca puede superar al de mantener la situación de tranquilidad mediante la prevención y protección de las personas y bienes dentro del CI. Tanto la Ley de la Provincia de Buenos Aires N° 12.297 (modificada por las Leyes N° 12.831 y N° 12.874), como el artículo 2 de la Ley N° 1.913 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **tienden a la actividad de prevención y disuasión y están encaminadas a procurar un resultado, pero no a asegurarlo.**

En los contratos de servicios (género dentro del cual debe encuadrarse el de la prestación de seguridad en los CI), la empresa de seguridad –por razones obvias-, no garantiza ni podría garantizar por si sola la obtención de la seguridad infalible, de manera tal que siempre que su accionar sea diligentemente desplegado, tiene derecho a su retribución, sea cual sea su resultado. Si a las autoridades del CI (o integrantes del mismo) no les satisface el servicio recibido simplemente cambiarán de empresa prestataria, rescindiendo el contrato suscripto.

En cambio, en las obligaciones de resultado el deudor (aquí la empresa de seguridad) comprometería su actividad para el logro de un interés final del CI (o de sus integrantes), que sería intentar prevenir la totalidad de los ilícitos y que debería estar expresamente pactado en el contrato, no siendo ese interés final aleatorio, de forma tal que su falta de obtención importaría incumplimiento y en consecuencia motivo del no pago de la remuneración pactada. **Es obvio razonar que en tales condiciones no habrá empresa de seguridad dispuesta a contratar.**

Lo expuesto determina que resulta improponible la aplicación de un criterio objetivo de responsabilidad, dada la naturaleza de su cometido. La eventual responsabilidad que pueda emerger con motivo de su ejecución, por ende, es de naturaleza subjetiva (con culpa o dolo) y se configurará en caso de fallar los deberes de prudencia, diligencia y

aplicación de los conocimientos específicos (conf. Berger, Sabrina, "Obligación de Medios de los Servicios de Seguridad Privada en la Provincia de Buenos Aires", LLBA 2011 -mayo-, 362, LTGR *on line*). En este sentido, se ha apuntado que el deudor de la obligación de seguridad se obliga a realizar solamente lo que mandan la prudencia y la diligencia, en cuyo caso la obligación -al ser de medios- impone a la víctima la demostración del incumplimiento de las empresas de seguridad, por imprudencia o negligencia (conf. Bustamante Alsina, Jorge. "Teoría de la Responsabilidad Civil", Ed. AbeledoPerrot, 1997, págs. 393/394).

Ahora bien, la obligación de medios, entonces, apela a la diligencia, prudencia y buena fe del prestador. Empero, en el caso de las empresas de seguridad privada, ello se ve particularmente incrementado por la índole propia de su actividad y fundamentalmente de su profesionalidad, debiendo por tanto extremar todos los recaudos a fin que su deber de disuasión y prevención brinde los resultados esperados. Así incurriría en negligencia el dependiente que, ocupando un puesto de control, omite extremar el celo en las exigencias que atañen a su función y da motivo por tal causa a la concreción de un daño (arts. 512, 1074, 1109 del Código Civil); y la omisión es antijurídica si se corresponde con la preexistencia de la manera en que razonable, verosímilmente y de buena fe, se establece el modo de cumplir la obligación de hacer asumida. Por lo que, si de allí deriva un daño causado al tercero destinatario de la prestación prometida, existe relación de causalidad adecuada entre la abstención y el efecto dañoso. De allí que las empresas de vigilancia deben responder por la negligencia en que incurran sus vigiladores, empleados o dependientes, en la medida en que las omisiones de ellos hayan facilitado la comisión de hechos ilícitos en perjuicio de terceros, siendo respecto de éstos, extracontractual la responsabilidad emergente (arts. 1067, 1068, 1069, 1083, 1109, 1113 del Código Civil; ALTERINI-AMEAL -LÓPEZ CABANA, "Obligaciones", pág. 152; causa nº 107.987 rsd. 16/10 del 18.2.10 Sala IIª).

Las distintas relaciones que involucra.

Es importante dejar en claro aquí que en la prestación del servicio de seguridad existen distintas relaciones jurídicas:

a) La relación entre la empresa de seguridad y el CI, que como vimos (y a nuestro entender) debe estar regida por el régimen de los contratos de servicios (arts. 1251/2, 1256/7 del CCC). Discrepamos con el criterio del Dr. Ghersi, quien considera que a este tipo de relaciones le son aplicables los principios básicos de las relaciones de consumo.

b) La relación entre el CI y sus integrantes (los propietarios de las parcelas privadas) que estará regida por la forma jurídica que haya adoptado el CI (propiedad horizontal, ahora propiedad horizontal especial, servidumbres cruzadas, condominio, etc.). Por aplicación de las normas sobre propiedad horizontal, el club de campo se subsume en la categoría de derecho real sobre cosa propia, conformando el conjunto de los propietarios la persona jurídica denominada "consorcio" cuyos órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador (art. 2044 CCC). En consecuencia, el consorcio es equiparable - a estos efectos -, a la sociedad anónima (o a la forma jurídica que haya adoptado el CI), en cuanto persona jurídica y su administrador declarado "representante legal con el carácter de mandatario" (art. 2065 CCC).

c)La relación entre los integrantes del CI y la empresa de seguridad.

Desde nuestro punto de vista - y a la luz de la legislación vigente- no existe ninguna relación directa ya que el integrante del CI no es el directo contratante del servicio de vigilancia y cualquier modificación de las condiciones pactadas en el contrato respectivo, debe primeramente ser tratada dentro del ámbito interno por los órganos propios del CI y luego – eventualmente- sus autoridades negociarán las modificaciones que fueren menester con la empresa de seguridad.

¿Existe relación de consumo?

Será objeto de otro trabajo analizar si las relaciones entre la empresa que presta el servicio de seguridad y quienes en definitiva reciben el servicio (los integrantes del CI y el CI mismo), implican una relación de consumo, pero entendemos que la normativa contenida en el Título III de los Contratos de Consumo, no debe ser aplicada ya que las mencionadas relaciones no surgen –como se dijo antes– de un contrato tipo y mucho menos de un contrato de adhesión, entre un proveedor (empresa de seguridad) y quienes reciben el servicio brindado; y mucho más porque el servicio que se presta es totalmente distinto de un CI a otro.

No obstante, no puede soslayarse lo establecido por el inciso b) del artículo 1710 del CCC: *“Toda persona tiene el deber, en cuanto de ella dependa, de: ...b) adoptar, de buena fe y conforme a las circunstancias, las medidas razonables para evitar que se produzca un daño, o disminuir su magnitud”*.

En este sentido podría considerarse que la no adopción de un sistema de vigilancia por parte del CI podría hacer caer a la urbanización en el incumplimiento de este (supuesto) deber y, consecuentemente, en responsabilidad. Sin embargo, debemos tener claro que la exigencia del precepto legal mencionado, en cuanto al alcance de la obligación, es el de: adoptar medidas razonables/intentar evitar/disminuir, **nunca se exige una obligación de resultado**.

Pero como dijimos previamente todos los CI han adoptado algún sistema de vigilancia prestado por una empresa de seguridad independiente del CI y limitados a las circunstancias antes descriptas, por lo que resultaría aventurado sostener –sin un análisis profundo de cada evento– que siempre existe responsabilidad objetiva del CI.

Sobre el particular nos resulta terminante lo sostenido por la Sala D de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en el precedente “Vázquez, Mónica y otra c/Club de Campo San Diego SA y otros s/Daños y Perjuicios” (Expte N° 69846/2013), del 23 abril 2018, (ver el voto de la Dra. Abreut de Begher):...”*Ahora bien, no comparto la solución de la juez de grado que aplicó al caso en forma directa el bloque normativo de defensa del consumidor, atribuyendo responsabilidad al club de campo*

por entender que estaba obligado a prestar un servicio –el de seguridad y vigilancia – y que éste fue efectuado en forma inadecuada, comprometiendo su responsabilidad en los términos de la ley 24.240. Así vemos que los conjuntos inmobiliarios fueron desarrollados en el Título VI del Libro IV del CCC y dentro del mismo en tres capítulos diferentes: los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido y los cementerios privados. Solo en los dos últimos casos observamos que se hace alusión expresa a la relación de consumo, y un reenvío a las normas previstas en el mismo código y las leyes especiales (conf. art 2100 y 2111); y que con respecto a los conjuntos inmobiliarios el reenvío es a la propiedad horizontal, tipificando al nuevo derecho como una propiedad horizontal especial. Basta imaginarnos un caso hipotético: si en un edificio de propiedad horizontal se produce un robo –entran por la ventana o por la puerta, o con violencia en las personas– Es directamente responsable el Consorcio por la prestación de un servicio inadecuado?, - Hace a la esencia del ente consorcial proteger a las personas que viven en el edificio y sus cosas de todo daño provocado por terceros, en especial cuando se trata de un robo?, Esta situación debe traspolarse al club de campo, por ser una propiedad horizontal especial.”

En el mismo sentido debe interpretarse la modificación que efectúa la Ley 26.994 al eliminar del artículo 1° de la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240, la mención que había incorporado la Ley 26.361 a los clubes de campo y demás CI.

Sin embargo, hay quienes sostienen que aquí habría claramente un prestador de un servicio y un consumidor; en el sentido de que, "quien contrae la obligación de prestar un servicio, lo debe realizar en condiciones adecuadas para llevar el fin para el que ha sido establecido y es responsable de los perjuicios que causare su incumplimiento irregular".

Esta situación jurídica haría que carezca de importancia la discusión de si se estaba ante un contrato de locación de servicios, en el cual sólo surgían obligaciones de medios, y no ante un contrato de locación de obra donde es esperable un resultado prefijado. Nótese que a pesar que el Capítulo V de la ley 24.240 se denomina "De la prestación de los servicios", la normativa se refiere tanto al contrato de consumo de locación de servicios como al contrato de consumo de locación de obra; de allí que devendría abstracta la discusión respecto de si la prestación prometida por una empresa de seguridad encuadra en el contrato de locación de obra o de servicios.

No se interpreta tampoco claramente cuáles fueron los motivos para que la vocal preopinante en el mencionado fallo de la Cámara Civil sostenga: “*Responsabilidad de la empresa de seguridad. Encuadre jurídico: 1) La relación que existía entre el country y la empresa de seguridad, que beneficiaba a los propietarios de los lotes fue correctamente encasillada como una relación de consumo, sobre la cual no tengo duda alguna*” (sic).

La responsabilidad de los Conjuntos Inmobiliarios.

El punto dirimente radica en establecer si el CI debe o no responder por el deficiente servicio desplegado por las empresas contratadas al efecto.

En el caso “Novak, Carlos A c/Tortugas Country Club y otros s/Daños”: La sentencia de Primera Instancia hizo reposar tal deber de resarcir, en la circunstancia de que el CI habría “tercerizado” el servicio de seguridad por lo cual debió controlar la manera en que se prestaba y si éste resultaba eficaz. Ello así, máxime cuando los propietarios son quienes pagan por tal prestación a través de las expensas. En este entendimiento, sostuvo el Juez de Primera Instancia que no habiendo cumplido adecuadamente la codemandada (el CI) con tal quehacer, su responsabilidad es objetiva y solidaria. A ello añadió que, si el servicio fue externalizado, el country es solidariamente responsable frente a la víctima dado el deber de seguridad asumido en virtud de la conexidad contractual y la relación de dependencia, sin perjuicio de las acciones de repetición pertinentes.

Dicha sentencia fue revocada por la Sala II de la Cámara de Apelaciones de San Isidro (9 de abril de 2015) a través del voto de la vocal preopinante, cuyos conceptos han sido expuestos precedentemente por compartirlos íntegramente.

Es nuestro criterio –coincidente con el citado fallo Vázquez-, que el CI no es más que una entidad o comunidad de vecinos para actividades que nada tienen que ver con el servicio de seguridad; que en ningún momento asumen por sí obligación ni prestación alguna en materia de seguridad frente al propietario, mucho más si queda demostrado que el country adoptó los recaudos posibles y razonables al contratar a la empresa de seguridad a ese fin.

En efecto, el diseño del sistema de seguridad puede fallar, por una errónea estrategia o – más frecuentemente- por insuficiencia del servicio, y en consecuencia generar la responsabilidad consiguiente de las empresas de vigilancia; sin poder ellas alegar, - por su carácter profesional y como eximentes de responsabilidad- una situación de imprevisión o de caso fortuito o fuerza mayor. De ahí, entonces, que la valoración de la prueba resulta fundamental, para llevar a concluir que se ha configurado una directa negligencia, displicencia e indiferencia en el despliegue de los procedimientos de control que mínimamente debieron realizarse por la empresa de seguridad.

Es importante releer también un fallo de la Cámara Segunda de Apelaciones de Córdoba en autos: “Godoy, Daniel c/Lomas de la Carolina SA s/Ordinario” (Expte N° 309504/36): *“Basta consultar la realidad, constatar los datos que nos brindan la información periodística en general y encauzarla en los moldes del sentido común y las reglas de la experiencia para concluir que los servicios de vigilancia y seguridad que se brindan en las urbanizaciones cerradas tienden a disminuir los riesgos de la delincuencia resguardando la integridad de los bienes y las personas que habitan en las*

viviendas y tendiendo a desalentar la ocurrencia de ilícitos, pero no garantizan –ni podrían hacerlo– un resultado infalible que suprima definitivamente el delito (inseguridad cero). Ello es así en primer lugar porque tal resultado es de cumplimiento imposible y en segundo porque el resultado esperado puede verse comprometido por la irrupción de causas ajenas a la conducta debida por el deudor.....tal sentido no cabe identificar la promesa de “seguridad permanente” con la “seguridad infalible”, porque son dos conceptos que se rozan pero que no coinciden desde que ni las mejores medidas de seguridad extremas son idóneas para descartar en grado absoluto la eventualidad de una violación a la integridad de los bienes y las personas que habitan dentro de la urbanización. Se contrata un servicio de seguridad no un seguro contra todo riesgo que garantice incolumidad.”.

La jurisprudencia. Los montos resarcitorios.

A la luz de los fallos mencionados puede apreciarse una predisposición de los magistrados a condenar a las empresas de seguridad por la falta de cumplimiento de sus supuestos deberes, y solidariamente en algunos casos a los CI. Más allá de lo dicho sobre la responsabilidad de dichas empresas y eventualmente de los CI, hay una cuestión relevante al momento de poner el precio al servicio –que no es menor- y es: el nivel socio económico de los integrantes del CI, ya que a mayor nivel es de suponer que mayor será el monto de los bienes que guardan en su propiedad.

Si el propietario –preocupado por sus bienes – demuestra una falta de diligencia en la protección adecuada de los mismos, no puede pretender que la empresa de seguridad y mucho menos el CI, remedien su propia torpeza, podría considerarse al menos una culpa compartida o concurrente. Así aplicando por analogía los contratos bancarios, cuando se vulnera una caja de seguridad, se presume que adentro hay objetos de valor económico, lo mismo debe interpretarse en el supuesto del robo a una vivienda, en que es dable presumir que no esté vacía, sobre todo cuando está habitada, y cuenta con una superficie considerable y tiene una valuación muy alta. Es cierto que no puede razonablemente exigirse una prueba rigurosa e inequívoca del contenido de bienes que fueron robados de un inmueble destinado a vivienda familiar: la prueba directa es extremadamente difícil o casi imposible. Pero tampoco puede implicar que no se deba acreditar (por parte del damnificado) el contenido de lo robado ni su valor (debiendo estimarse incluso que los bienes sustraídos fueran usados, lo que implica amortización).

Conclusión.

A modo de corolario nos permitimos repetir que los CI (como entidades absolutamente privadas) no tienen obligación legal de contratar un servicio de vigilancia (conf. art. 2074 CCyC), pero en caso que lo hagan será con las características que escojan sus asociados o copropietarios de acuerdo a sus posibilidades y necesidades. En relación a las eventuales consecuencias de hechos dañosos la responsabilidad de los CI no puede resultar de criterios objetivos de atribución y su eventual cuantificación sólo puede derivar de constancias probatorias fehacientes y no meramente indiciarias o presuntivas.

(*) Abogado. Especialista en Derecho Societario e integrante de la Comisión Jurídica de la Federación de Clubes de Campo.

[1]Acquarone, María T., “Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido”, Editorial Ábaco, Buenos Aires, 1998, páginas 27 y 28.

[2]Esta sigla corresponde a una unidad ejecutora del Conicet denominada “Instituto de Geografía, Historia y Ciencias Sociales” en colaboración con la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires.

Citar: elDial DC29A2

Publicado el: 12/03/2020

copyright © 1997 - 2020 Editorial Albrematica S.A. - Tucumán 1440 (CP 1050) - Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Argentina