



Incidencia del delito de abuso de confianza en la administración de propiedad horizontal en Bogotá, Colombia, durante el periodo 2020 a 2023

Autor

Melquicedec Luna Vergara

**Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca
Facultad de Derecho**

Maestría en Derecho Penal

Bogotá, 2024

**Incidencia del Delito de Abuso de Confianza en La Administración de Propiedad
Horizontal en Bogotá, Colombia, Durante el Periodo 2020 a 2023**

Autor

Melquicedec Luna Vergara

Asesor temático: Roberto Ángel Badran

Asesor Metodológico: Myrian Sepúlveda López

Línea de investigación 02 Estado Sociedad y Cultura

Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca

Programa Maestría en Derecho Penal

2024

Dedicatoria

A mi madre, Mercedes Vergara, por ser el pilar inquebrantable de mi vida. Tu amor, sabiduría y apoyo incondicional me han guiado en cada paso, y por ello te estaré eternamente agradecido.

A mi padre, Miguel Antonio Luna, quien, aunque ya no está físicamente, sigue presente en cada logro y cada paso que doy. Su legado de amor, esfuerzo y sabiduría sigue vivo en mí. Esta investigación es un homenaje a su memoria y a todo lo que me enseñó.

A mi amada esposa, Mónica Patricia, por ser mi compañera incondicional. Tu paciencia, comprensión y amor han sido mi refugio y mi mayor fortaleza. Te agradezco por estar a mi lado en cada etapa de mi vida y en cada desafío, por ser mi confidente y por iluminar mis días con tu presencia. Eres y serás por siempre el amor de mi vida.

A mis maravillosos hijos, Gabriella, Leonardo y María Fernanda, por su ternura, su alegría y por enseñarme cada día lo que significa el amor puro. Verlos sonreír ilumina mi mundo, y en ustedes encuentro mi mayor razón para seguir adelante. Gracias por hacerme el honor de ser su padre; si tuviera mil vidas, siempre los elegiría a ustedes. Estaremos ligados por el amor más allá del tiempo y de cualquier límite

A mis hermanos, Alfonso, Sandra, Juan y Jimmy, por su gran corazón, su bondad y su alegría. Gracias por las risas compartidas y por esos lazos fraternos que nada podrá romper.

A todos ustedes, dedico este logro. Sin su amor, su apoyo y su presencia, este camino no habría sido posible. Gracias por ser mi motor y mi razón de ser.

Agradecimientos

A la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, la cual llevaré de forma indeleble en mi corazón. Gracias por brindarme la oportunidad de formarme como Magister en un ambiente de excelencia académica y por haberme proporcionado las herramientas necesarias para desarrollar mis habilidades investigativas.

A, mis profesores quienes con su sabiduría, dedicación y paciencia guiaron mi camino durante este proceso. Sus valiosas enseñanzas y consejos fueron fundamentales para la culminación exitosa de este trabajo

A mis distinguidos directores de monografía, doctora Myriam Sepúlveda López y doctor Roberto Ángel Badran, les expreso mi más profundo agradecimiento por su invaluable asesoría y compromiso inquebrantable con esta investigación. Su experticia, guía y constante apoyo fueron pilares fundamentales para la exitosa culminación de este proyecto.

A mis compañeros de clase, quienes con sus valiosos conocimientos, opiniones y perspectivas contribuyeron enormemente a este proceso. Gracias por los momentos divertidos que compartimos, por el compañerismo que nos unió y por la camaradería que hizo este viaje más llevadero. Cada uno de ustedes dejó una huella en esta etapa de mi vida, y por eso les estoy profundamente agradecido.

A mis amigos, por sus consejos y por su apoyo constante. A cada uno de ustedes, les envío un saludo y un abrazo fraternal. Su amistad significa mucho para mí.

Resumen

La administración de la propiedad horizontal en Bogotá ha sido afectada por la mala gestión de los recursos financieros, resultado de la comisión del delito de abuso de confianza calificado, conforme lo establecido en el artículo 250, numeral 4 del Código Penal colombiano, por ser perpetrado sobre bienes comunitarios, situación en la que han incurrido algunos administradores.

El objetivo de este trabajo es analizar la incidencia del delito de abuso de confianza en la administración de la propiedad horizontal en Bogotá, Colombia, durante el período 2020 a 2023. Para ello, en primer lugar, se aborda el marco normativo nacional sobre la propiedad horizontal. En el segundo capítulo, se exploran la dogmática y los elementos constitutivos del delito de abuso de confianza, tanto en su forma simple como calificada.

Posteriormente, se examina la incidencia del abuso de confianza calificado, conforme al artículo 250 del Código Penal. Finalmente, en el último capítulo, se proponen estrategias basadas en los hallazgos de la investigación para mitigar y prevenir la comisión de este delito en el contexto de la administración de la propiedad horizontal, según lo dispuesto por la Ley 675 de 2001, en Bogotá.

La presente investigación es de tipo explicativo con un enfoque cualitativo, y busca identificar cómo afecta el delito de abuso de confianza calificado a la administración de la propiedad horizontal en Colombia, con el fin de proponer estrategias que contribuyan a su prevención y mitigación.

Palabras Claves: Abuso de confianza calificado, administración en la propiedad horizontal, recursos financieros, Ley 675 de .2001

Abstract:

The administration of horizontal property in Bogotá has been affected by the mismanagement of financial resources due to the commission of the crime of abuse of trust by some administrators, typified in the Colombian Penal Code. This crime manifests itself through the diversion of funds from administration fees, the manipulation of service and maintenance contracts, and the misappropriation of resources intended for improvements and repairs.

The objective of this work is to analyze the incidence of the crime of abuse of trust in the administration of horizontal property in Bogotá, Colombia, during the period 2020 to 2023. To do this, first of all, the national regulatory framework on property is addressed. horizontal. In the second chapter, the dogmatics and constituent elements of the crime of abuse of trust are explored, both in its simple and qualified form.

Subsequently, the incidence of qualified abuse of trust is examined, in accordance with article 250 of the Penal Code. Finally, in the last chapter, strategies are proposed based on the research findings to mitigate and prevent the commission of this crime in the context of the administration of horizontal property, as provided by Law 675 of 2001, in Bogota.

The research is explanatory with a qualitative approach, and seeks to identify how the crime of qualified abuse of trust affects the administration of condominium property in Colombia, in order to propose strategies that contribute to its prevention and mitigation.

Keywords Qualified: abuse of trust, administration in horizontal property, financial resources, Law 675 of .2001

Tabla de contenido

1.1 Descripción del problema:	14
1.2 Formulación del problema.	15
1.3 Justificación	16
1.4 Objetivos	17
➤ 1.4.1 Objetivo General:	17
➤ 1.4.2 Objetivos específicos:	17
2. Marco teórico conceptual	17
2.1 Marco normativo nacional, con relación a la propiedad horizontal.	27
2.1.1 Órganos de administración y Control de la copropiedad según la ley 675 de 2001	27
➤ La Asamblea General	28
➤ Los Consejos de Administración	29
➤ El Consejo de administración:	32
➤ Características de los Consejos De Administración	32
2.1.2 La Propiedad Horizontal Como Persona Jurídica	34
➤ Funciones Legales Del Consejo de Administración	34
2.1.3. El Administrador o Representante Legal	38
2.2 Características y elementos constitutivos del delito de abuso de confianza tipificado en el artículo 249 del código penal colombiano ley 599 de 2000	41
2.2.1. Antecedentes históricos del delito de abuso de confianza simple y abuso de Confianza Calificado en Colombia.	42
➤ □El delito de abuso de confianza en España	44
2.2.2. Legislación Colombiana del abuso de confianza simple y calificado	45

2.2.3. Jurisprudencia reciente sobre el delito de abuso de confianza del artículo 249 del código penal colombiano	52
2.3 La incidencia del delito de abuso de confianza calificado en la administración de la propiedad horizontal.	57
2.3.1 El delito de administración desleal	57
2.3.2 Delito de corrupción privada, artículo 250 ^a	63
2.3.3 El delito de abuso de confianza calificado como la figura penal más adecuada en el contexto de la propiedad horizontal.	66
➤ Incidencia del delito de abuso de confianza en la administración de la propiedad horizontal en Bogotá	69
3. Formulación de hipótesis	74
3.1 Categorías	74
4. Marco Metodológico	75
4.1 Línea de investigación	75
4.2 Forma de investigación	76
4.3 Método de la investigación	77
4.4 Paradigma de la investigación	77
4.5 Tipo de investigación	78
4.6 Técnica de recolección de información	79
5. Conclusiones	80
6. Alternativas de solución e intervención socio – jurídicas	85
6.1 Blog virtual sobre la incidencia del abuso de confianza calificado en el contexto de la propiedad horizontal en Colombia. Ver anexo	85
6.2 Participación en el programa radial de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca.	86

6.3 Propuesta de Diplomado en Propiedad Horizontal y los posibles delitos que se pueden cometer.	86
6.5. Capacitación obligatoria a todos los integrantes de consejo	91
6. Referencias Bibliográficas	92

Listas especiales:

- Cuadro comparativo sobre los delitos de abuso de confianza y hurto agravado por la confianza, elaborado por el Tribunal superior del distrito judicial de Pereira sala de decisión penal.
- Cuadro comparativo de los delitos de abuso de confianza calificado, corrupción privada y administración desleal.

Introducción

La administración de propiedad horizontal, que se encarga de administrar las áreas comunes en las áreas urbanas de Bogotá, Colombia, se ha visto afectada en la gestión de los sus recursos financieros, a causa de la comisión del delito de abuso de confianza calificado, de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del Código Penal colombiano en su numeral 4, por tratarse de un delito cometido en bienes comunitarios. Este delito se materializa en formas como el desvío de fondos de las cuotas de administración, la manipulación de contratos de servicios y mantenimiento, y la apropiación indebida de recursos destinados a mejoras y reparaciones de las copropiedades.

Algunos administradores, con acceso directo a los recursos financieros y la gestión de contratos de las propiedades, son los principales responsables de estos actos ilícitos. Algunas de las consecuencias que trae consigo la comisión del delito es el deterioro de las áreas comunes por falta de mantenimiento, y el incumplimiento contractual con sus proveedores debido al déficit financiero generado por la malversación de fondos, que en muchos casos obliga a incrementar las cuotas de administración, o cobrar cuotas extra ordinarias, imponiendo cargas adicionales a los residentes.

El objetivo principal de la presente investigación es analizar la incidencia del delito de abuso de confianza calificado en la administración de propiedad horizontal en Bogotá, Colombia, durante el periodo comprendido entre 2020 y 2023. Este análisis es importante para comprender como afecta la inadecuada gestión de los recursos financieros a los copropietarios.

Para abordar este objetivo, el estudio se estructura en varias etapas. En primer lugar, se identifica el marco normativo que regula la propiedad horizontal en Colombia, haciendo énfasis en la Ley 675 de 2001. Este marco legal proporciona las bases sobre las cuales se fundamenta la administración de la propiedad horizontal en Colombia y define las obligaciones de los administradores en el manejo de los recursos económicos de la comunidad

En el segundo capítulo, se profundiza en la dogmática y los elementos constitutivos del delito de abuso de confianza, tanto en su forma simple como calificada, según lo establecido en el Código Penal colombiano y la jurisprudencia nacional. Además, se examinan las diferencias doctrinales y jurisprudenciales entre el delito de abuso de confianza y el hurto agravado por la confianza, lo que facilita una comprensión más clara y precisa de este delito y sus implicaciones.

El tercer capítulo se dedica a examinar la incidencia del delito de abuso de confianza calificado, previsto en el artículo 250 del Código Penal, en el contexto de la propiedad horizontal. Para ello se cuenta con la entrevista de un experto en el tema que explica la problemática.

Finalmente, en el último capítulo se formulan una serie de estrategias y propuestas orientadas a la prevención y mitigación del abuso de confianza calificado en la administración de propiedades horizontales. Estas propuestas se basan en los hallazgos obtenidos a lo largo de la investigación y buscan fortalecer los mecanismos de control y la transparencia en la gestión administrativa. Además, se destacan recomendaciones prácticas para mejorar la capacitación de los administradores y los procesos de auditoría interna, con el fin de reducir el riesgo de que este delito continúe ocurriendo.

Este trabajo sigue una metodología explicativa, con un enfoque cualitativo, que permite explorar las diversas incidencias del delito de abuso de confianza calificado en la administración de propiedad horizontal. A través de entrevista a un experto y revisión de la normativa vigente, se espera no solo entender las situaciones que facilitan la comisión de este delito, sino también proponer estrategias que contribuyan a su prevención, protegiendo así los intereses de los copropietarios y garantizando una administración más ética y eficiente en las propiedades horizontales de Bogotá.

1. Ubicación del problema

1.1 Descripción del problema:

A lo largo de los años, la administración de los recursos financieros en las propiedades horizontales de Bogotá ha sido gravemente afectada por la comisión del delito de abuso de confianza calificado. Este delito, tipificado en el artículo 250 del Código

Penal colombiano, en su numeral 4, adquiere particular relevancia en el contexto de las propiedades horizontales al recaer sobre los bienes comunes, afectando directamente el patrimonio colectivo de las copropiedades.

Las consecuencias de lo anteriormente mencionado son significativas, tales como: la confianza de los copropietarios se deteriora, las áreas comunes quedan desatendidas y sin el mantenimiento adecuado, y las finanzas de las copropiedades se ven comprometidas. En muchos casos, esto obliga a incrementar las cuotas de administración para compensar las pérdidas económicas causadas por la apropiación indebida de los recursos.

El abuso de confianza calificado, según lo dispuesto en el título VII, capítulo V del Código Penal, es un delito contra el patrimonio económico. Uno de sus elementos distintivos es que no existe una relación jurídica previa de carácter posesorio con los bienes; la apropiación de los mismos se realiza bajo un marco jurídico que surge de la confianza depositada en el administrador, quien recibe los bienes a título no traslativo de dominio (CSJ SP, 20 oct. 2010, rad. 32920). Además, resulta indispensable que el agente del delito haya sido confiado con la mera tenencia de los bienes muebles ajenos, con lo cual se consuma el acto ilícito en cuestión (Corte Suprema de Justicia de Colombia, sentencia SP3601, 2021).

El problema radica entonces, en la falta de mecanismos de control efectivos que prevengan y mitiguen la comisión de este delito. Es necesario fortalecer la transparencia en la gestión de los recursos y establecer controles más rigurosos en las propiedades horizontales de Bogotá. Esto exige una revisión de las normativas vigentes, la implementación de mejores sistemas de auditoría y la capacitación adecuada de los administradores y los miembros del consejo, para evitar que continúen ocurriendo estas prácticas que no solo perjudican el funcionamiento de las copropiedades, sino que también impactan la calidad de vida de sus residentes.

1.2 Formulación del problema.

¿Cuál es la incidencia del Delito de Abuso de Confianza en la Administración de Propiedad Horizontal en Bogotá, Colombia, durante el Periodo 2020 a 2023?

1.3 Justificación

La presente investigación se justifica por los efectos negativos que ha causado el delito de abuso de confianza calificado en la administración de la propiedad horizontal en Bogotá. Este fenómeno ha generado detrimento en el manejo de los recursos financieros y, por ende, afecta la economía de los residentes. El interés de este estudio radica en abordar un problema que, aunque recurrente, ha recibido poca atención académica y jurídica, lo que hace imperativa una revisión para entender las dinámicas que facilitan la comisión de este delito y su impacto en las copropiedades.

Lo novedoso de la investigación radica en el análisis específico del delito de abuso de confianza calificado, tipificado en el artículo 250 del Código Penal colombiano, con un enfoque particular en su incidencia sobre los bienes comunes de las propiedades horizontales. Si bien existen estudios sobre el abuso de confianza en general, pocos se han centrado en su modalidad calificada dentro del contexto de la administración de la propiedad horizontal, lo que convierte esta investigación en un aporte original al conocimiento jurídico y administrativo en Colombia.

La utilidad de este estudio pretende no solo identificar las principales causas y consecuencias de la comisión de este delito, sino también proponer estrategias preventivas que ayuden a mejorar la gestión de los recursos en las copropiedades. Además, busca generar conciencia entre los copropietarios, administradores y miembros de los consejos de administración sobre la importancia de fortalecer los mecanismos de control y aumentar la transparencia en la administración de las propiedades horizontales. Las recomendaciones derivadas de este estudio podrían ser adoptadas tanto por los entes reguladores como por las copropiedades mismas, con el fin de reducir la incidencia del delito y restaurar la confianza en la gestión de los bienes comunes.

La pertinencia de esta investigación la encontramos en la presencia de casos de malversación de recursos en la administración de las propiedades horizontales en Bogotá. El hecho de que este delito afecte directamente a la colectividad de residentes y al patrimonio de las copropiedades hace que su estudio sea importante tanto para el ámbito académico como para el sector administrativo y legal.

La metodología utilizada en esta investigación es de carácter explicativo y cuenta con un enfoque cualitativo. Se realizará un análisis detallado del marco normativo

vigente, incluyendo la Ley 675 de 2001 y el Código Penal colombiano, complementado con una entrevista a un experto que explicara la incidencia el abuso de confianza calificado en la administración de propiedades horizontales durante el periodo 2020-2023. Esta aproximación metodológica permitirá identificar los factores que favorecen la comisión del delito y las medidas más efectivas para su prevención.

1.4 Objetivos

1.4.1 Objetivo General:

Analizar la incidencia del Delito de Abuso de Confianza en la Administración de Propiedad Horizontal en Bogotá, Durante el Periodo 2020 A 2023

1.4.2 Objetivos específicos:

- Identificar el marco normativo nacional, con relación a la propiedad horizontal.
- Determinar las características y elementos constitutivos del delito de abuso de confianzas simple y calificado tipificados en los artículos 249 y 250 respectivamente del Código Penal Colombiano.
- Explicar la incidencia del delito de abuso de confianza calificado, en el contexto de la administración de la propiedad horizontal.
- Proponer estrategias socio jurídicas para mitigar y prevenir la comisión del delito de abuso de confianza de confianza estipulado en el artículo 250 del Código Penal Colombiano, en el contexto de la administración de propiedad horizontal ley 675 de 2001, en Bogotá Colombia.

2. Marco teórico conceptual

La propiedad horizontal es una figura jurídica adoptada globalmente. Aunque sus raíces se encuentran en la costumbre, con el tiempo ha sido objeto de regulación mediante diversas normativas, adaptadas a las necesidades y circunstancias específicas de cada país en distintos momentos históricos. Esta modalidad surgió como una solución para acomodar a un gran número de personas en áreas con espacio limitado, promoviendo así la construcción de edificios de varios pisos destinados a vivienda. De esta manera, se ha convertido en una herramienta clave en las políticas sociales que

buscan facilitar el acceso a la vivienda mediante la optimización del espacio disponible (Torres, 2016).

Los órganos de administración y control de la propiedad horizontal en Colombia están regulados por la Ley 675 de 2001, la cual establece que la asamblea general de copropietarios es el máximo ente de decisión dentro de una copropiedad. Según esta ley, la asamblea es responsable de elegir a los miembros del Consejo de Administración, cuyo objetivo es representar y proteger los intereses de la copropiedad (Ley 675, 2001, art. 36).

El Consejo de Administración tiene la función de nombrar al administrador o representante legal de la copropiedad y velar por el correcto desempeño de sus funciones, tal como se establece en el artículo 55 de la Ley 675. Este órgano actúa como enlace entre la asamblea y el administrador, garantizando la adecuada gestión de los bienes comunes.

Por otro lado, la asamblea general también tiene otras funciones clave. Entre ellas, destacan la aprobación de los estados financieros y el presupuesto anual que presentan tanto el Consejo de Administración como el administrador. Además, la asamblea puede nombrar y remover al administrador, así como a los miembros del comité de convivencia y del Consejo de Administración (Ley 675, 2001, art. 38).

Las responsabilidades de la asamblea incluyen, además, la aprobación de reformas al reglamento de propiedad horizontal, la decisión sobre la desafectación y venta de bienes comunes no esenciales, y la liquidación de la persona jurídica de la copropiedad. Asimismo, se le otorgan facultades para sancionar a los copropietarios que incumplan sus obligaciones y para autorizar el uso del Fondo de Imprevistos (Ley 675, 2001, art. 38).

Los Consejos de Administración, tal como lo establece el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, son responsables de tomar decisiones necesarias para que la persona jurídica de la copropiedad cumpla con sus fines, según lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal. Además, son un órgano de control que supervisa las funciones del administrador o representante legal de la copropiedad (Ley 675, 2001).

Martha Elena Ramírez, en su obra, señala que el Consejo de Administración actúa como un órgano de control que garantiza la rendición de cuentas mensuales de aquellos

encargados de funciones administrativas y operativas. Debido a la dificultad de reunir frecuentemente a la Asamblea General, el Consejo asume la tarea de supervisar la gestión del administrador, asegurando que la persona jurídica cumpla con sus objetivos sin llegar a coadministrar (Ramírez, 2016, p. 89).

El Consejo es elegido por la Asamblea General de copropietarios, que puede hacerlo por unanimidad o mediante el sistema de coeficiente electoral para asegurar la participación de las minorías. Según la Ley 675 de 2001, es obligatorio tener un Consejo de Administración en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto con más de treinta bienes privados. Este órgano está facultado para imponer sanciones, nombrar administradores y suscribir contratos, entre otras funciones, siempre de acuerdo con el reglamento de la propiedad horizontal (Ley 675, 2001).

El Consejo de Administración es un intermediario entre la Asamblea General y el administrador, con funciones esenciales de control y supervisión. Aunque tiene la capacidad de tomar decisiones importantes, su principal objetivo es garantizar el cumplimiento de los mandatos de la asamblea sin asumir tareas de coadministración. La conformación y funciones del Consejo deben estar claramente establecidas en el reglamento de la copropiedad para asegurar una gestión eficaz (Pabón, 2009).

La Ley 675 de 2001 regula la propiedad horizontal en Colombia, estableciendo que la copropiedad, como persona jurídica, debe gestionar su patrimonio a partir de recursos como expensas comunes, multas, intereses, y otros ingresos. Estos fondos, si no son bien administrados, pueden generar problemas financieros para los copropietarios, quienes son los responsables de cubrir los gastos de la propiedad.

El Consejo de Administración es un órgano clave en la gestión de la copropiedad, aunque la ley no especifica de manera detallada sus funciones, dejando a cada copropiedad la libertad de ajustar estas responsabilidades a sus necesidades. No obstante, la normativa y los principios de "culpa in eligendo" y "culpa in vigilando" obligan al Consejo a supervisar y tomar decisiones estratégicas para asegurar el adecuado manejo de la copropiedad.

Entre sus funciones más destacadas se incluyen reunirse regularmente con el administrador, supervisar su gestión, autorizar contratos, y presentar informes financieros. Además, el Consejo tiene la capacidad de convocar asambleas

extraordinarias, imponer sanciones, y asesorar en la toma de decisiones que afecten el patrimonio de la copropiedad.

El Consejo actúa como un órgano de control previo y continuo, y es responsable de velar por el cumplimiento de las normas y la correcta gestión de los recursos. Esto incluye la toma de decisiones financieras y administrativas, como la aprobación de presupuestos y la revisión de cuentas, siempre con el objetivo de evitar el detrimento del patrimonio común y mantener la estabilidad de la copropiedad.

El administrador o representante legal en el régimen de propiedad horizontal es el encargado de representar a la persona jurídica de la copropiedad. Su designación corresponde al Consejo de Administración, o en su defecto, a la Asamblea General de Copropietarios. Según lo estipulado en la Ley 675 de 2001, artículo 50, el administrador es el único autorizado para firmar contratos en nombre de la persona jurídica: "La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios" (Ley 675, 2001, art. 50). Además, los administradores son responsables por los daños que causen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros, ya sea por dolo, culpa leve o grave, presumiéndose la culpa leve en casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones (Ley 675, 2001).

Entre las principales funciones del administrador se encuentran convocar a asambleas ordinarias y extraordinarias, gestionar la contabilidad de la copropiedad y administrar con diligencia los bienes comunes. Estas tareas están claramente establecidas en el artículo 51 de la ley, que menciona, entre otras, la convocatoria a la asamblea para aprobar inventarios y balances, la vigilancia de los bienes comunes y la representación legal de la copropiedad en procedimientos judiciales y extrajudiciales (Ley 675, 2001, art. 51).

A pesar de la claridad con que se regulan las funciones del administrador, la ley no prevé la figura de un administrador suplente, lo que deja un vacío en casos de ausencia o imposibilidad temporal del titular para ejercer sus funciones. Esta omisión podría generar complicaciones en la administración de la copropiedad, ya que no se establece un mecanismo formal para su reemplazo en estos casos.

De otro lado, se encuentra que uno de los antecedentes clave sobre el delito de abuso de confianza en Colombia se encuentra en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 20 de mayo de 1986, la cual establece una distinción entre el abuso de confianza y el hurto agravado por la confianza. Si bien ambos delitos comparten similitudes en cuanto a su *modus operandi*, se diferencian en la naturaleza de la conducta delictiva y la relación entre el autor y la víctima. En el abuso de confianza, el autor recibe el bien bajo un título de tenencia y posteriormente se apropia de él de manera indebida. En cambio, en el hurto agravado por la confianza, el delincuente no recibe el bien, sino que se aprovecha de la confianza otorgada para apropiarse de él. Esta confianza puede derivarse de una relación personal o jurídica entre el autor y la víctima (Corte Suprema de Justicia de Colombia, 1986).

Además, la tipificación de ambos delitos refleja estas diferencias. En el hurto se emplea el verbo "apoderarse", lo que implica tomar posesión de un bien ajeno, mientras que en el abuso de confianza se utiliza el verbo "apropiarse", indicando que el autor toma control de un bien bajo un título no traslativo de dominio (Abello, 2010). Ambos delitos afectan bienes jurídicos fundamentales como el patrimonio económico, al igual que otros delitos como la extorsión o la estafa, que también representan una amenaza para el orden social y jurídico (Corte Suprema de Justicia de Colombia, 1986).

Respecto al delito de abuso de confianza calificado, este reemplazó al delito de peculado por extensión. La Ley 599 de 2000 introdujo el abuso de confianza calificado, cuya exposición de motivos señala que este tipo penal autónomo fue creado para abarcar conductas defraudatorias del patrimonio económico del Estado, sin relación con la función pública. El Fiscal General de la Nación, en un oficio enviado al Presidente del Senado, indicó que el delito de abuso de confianza calificado incorporaba elementos del peculado por extensión, dado que se trata de un abuso de confianza que lesiona el patrimonio estatal (Corte Suprema de Justicia, 2003).

La exposición de motivos de la Ley 599 de 2000 ofrece un contexto fundamental para entender los cambios legislativos que llevaron a la creación del abuso de confianza calificado, destacando la necesidad de adaptar el marco jurídico a las nuevas realidades sociales y económicas, y fortalecer la protección de los recursos públicos. Asimismo, subraya la importancia de este tipo penal en la lucha contra la corrupción y en la

promoción de una administración pública eficiente y transparente, abordando la gravedad de las conductas punibles y su impacto en el orden social y económico del país.

En España, el delito equivalente al abuso de confianza es la apropiación indebida, regulada por el artículo 252 del Código Penal. Según el profesor Muñoz Conde, este delito se diferencia del hurto en que no existe una sustracción directa, sino una apropiación ilícita de un bien que ya estaba en posesión legítima del sujeto. La apropiación indebida requiere que el autor tenga el bien en su poder, lo que la distingue de otros delitos como la administración desleal (Abello, 2010).

A diferencia de Colombia, en España no se considera que los empleados cometan apropiación indebida, sino hurto calificado por la confianza. Muñoz Conde explica que un cajero que toma dinero de la caja o una empleada doméstica que se apropia de objetos mientras los limpia no cometen apropiación indebida, ya que no tienen una relación de dominio sobre esos bienes; en su lugar, se les imputaría el delito de hurto.

En cuanto a los administradores de empresas, se establece que estos pueden ser sancionados por apropiación indebida si se apropian de bienes de la sociedad que estaban bajo su control con la obligación de devolverlos. Esto también se aplica a aquellos administradores que desvían fondos sociales para su uso personal, desviándose del objeto social de la empresa. Un caso emblemático es la sentencia del Tribunal Supremo español del 26 de febrero de 1998 (caso Argentia Trust), en la que, aunque no se probó un beneficio personal del administrador, el hecho de disponer de los fondos sin justificar su reintegro fue considerado apropiación indebida.

Asimismo, en España, si el propietario de un bien mueble pignorado dispone de él, estaría incurriendo en apropiación indebida. Sin embargo, en el caso de un contrato de mutuo o préstamo en el que no se devuelve el bien fungible prestado, no se configura este delito, dado que en dicho contrato se transfiere la propiedad y no la posesión del bien. Si hubiera engaño en la entrega del bien, podría aplicarse la normativa sobre el delito de estafa (Abello, 2010).

En el sistema jurídico colombiano, el delito de abuso de confianza se refiere a la apropiación indebida de bienes muebles ajenos que han sido confiados bajo un título no traslativo de dominio. Este delito está regulado por el artículo 249 del Código Penal, que contempla sanciones que incluyen penas de prisión y multas dependiendo de las

circunstancias del delito. El artículo 250, por su parte, establece el abuso de confianza calificado, una versión agravada del delito que involucra casos como el abuso de funciones públicas o la apropiación de bienes estatales o de entidades no gubernamentales, lo que conlleva sanciones más severas (Ley 599, 2000).

La Corte Suprema de Justicia, en la sentencia de casación SP2794-2021, radicado 58627, ha aclarado los elementos que caracterizan este delito. En particular, se subraya que los títulos no traslaticios de dominio mencionados en el Código Penal se refieren a títulos de mera tenencia, según el artículo 775 del Código Civil. Estos títulos implican una relación de custodia sobre el bien sin transferir la propiedad, obligando al sujeto a devolver el bien confiado (CSJ SP, 7 jul. 2021, rad. 58627).

La Corte también destaca la diferencia entre el abuso de confianza y otros delitos como el hurto, ya que en el primero existe una relación jurídica previa entre el autor y el bien, derivada de la entrega del bien bajo confianza. En el hurto, por el contrario, no existe tal relación, y la apropiación se da sin consentimiento previo del propietario (CSJ SP, 20 oct. 2010, rad. 32920). Además, la jurisprudencia enfatiza la distinción entre confiar un bien y entregarlo materialmente, ya que confiar implica poner el bien bajo la custodia del sujeto, mientras que la entrega supone una transferencia física del bien (CSJ AP, 22 oct. 2014, rad. 42885).

En este contexto, el abuso de confianza calificado se refiere a situaciones más graves, como la apropiación indebida de bienes públicos o de asociaciones, lo que refuerza la necesidad de una mayor protección del patrimonio y de una correcta administración de bienes ajenos (Corte Suprema de Justicia, 2011).

El delito de abuso de confianza calificado en Colombia está regulado por el artículo 250 del Código Penal. Este artículo establece sanciones más graves cuando el delito se comete en circunstancias especiales, como abusar de funciones públicas, sobre bienes del Estado, o en caso de depósito necesario. La pena varía entre 48 y 108 meses de prisión, además de multas de hasta 750 salarios mínimos (Ley 599, 2000). Las reformas introducidas por la Ley 1474 de 2011 endurecen estas penas, especialmente para servidores públicos con funciones en organismos de control estatal, aumentando la pena en una sexta parte o hasta la mitad si el delito es cometido por estos funcionarios (Ley 1474, 2011).

Entre los agravantes también se incluyen delitos sobre bienes pertenecientes a asociaciones profesionales, cívicas y benéficas no gubernamentales, buscando proteger los intereses de la sociedad y garantizar el buen funcionamiento de estas entidades. La normativa también contempla la exclusión de beneficios judiciales y administrativos para quienes hayan sido condenados por delitos dolosos en los cinco años anteriores, limitando el acceso a figuras como la prisión domiciliaria o la suspensión condicional de la ejecución de la pena (Ley 599, 2000).

El artículo 68A del Código Penal especifica que quienes hayan sido condenados por delitos como abuso de confianza, estafa sobre bienes del Estado, corrupción y otros delitos graves, no podrán acceder a estos beneficios, salvo excepciones para casos de colaboración efectiva o situaciones particulares, como las mujeres cabeza de familia que cumplan los requisitos legales (Ley 599, 2000).

Estas disposiciones reflejan la gravedad del delito de abuso de confianza, especialmente cuando se comete en detrimento de los bienes del Estado o de organizaciones que cumplen funciones sociales fundamentales.

La jurisprudencia reciente sobre el delito de abuso de confianza establece que este se consuma de manera instantánea cuando la persona a la que se le ha confiado un bien mueble lo incorpora a su patrimonio o lo utiliza indebidamente. El núcleo de este delito radica en la traición de la confianza depositada en el sujeto activo, quien no tiene título traslativo de dominio sobre el bien, es decir, no posee la propiedad del objeto confiado. De acuerdo con Abello (2010), el abuso de confianza no se configura simplemente por la entrega del bien, sino que debe existir una relación jurídica o de confianza entre las partes.

El delito de hurto difiere del abuso de confianza en que, en este, el bien es sustraído sin consentimiento, mientras que, en el abuso de confianza, el bien llega a manos del sujeto activo de manera voluntaria. Sin embargo, ambos delitos tienen en común la apropiación indebida de bienes ajenos. La Corte Suprema de Justicia ha destacado que, en el hurto agravado por la confianza, el apoderamiento del bien se da mediante la confianza depositada en el sujeto activo, pero sin que exista un vínculo jurídico de custodia o administración, como ocurre en el abuso de confianza (Corte Suprema de Justicia, Sentencia SP 33097, 2011).

En el abuso de confianza, el bien se entrega al sujeto activo para su cuidado o vigilancia, pero este traiciona esa confianza y se apropia del objeto. En el hurto agravado, el bien nunca fue confiado al sujeto activo, quien lo sustrae sin el consentimiento de su propietario o poseedor. Estas diferencias fundamentales resaltan la pluralidad de ofensas que puede generar el abuso de confianza, afectando tanto la confianza como el patrimonio económico del sujeto pasivo (Corte Suprema de Justicia, Sentencia SP 33097, 2011).

En resumen, la distinción clave entre ambos delitos radica en la naturaleza del vínculo jurídico y la manera en que el bien llega a manos del sujeto activo. Mientras que el abuso de confianza involucra una relación legal de custodia, el hurto agravado implica la sustracción del bien sin autorización del propietario, subrayando la complejidad de los elementos que conforman cada delito.

El delito de administración desleal es un tipo penal que, en principio, podría ser cometido por administradores de propiedad horizontal en Bogotá. Sin embargo, se argumenta que las conductas relacionadas con este delito no se configuran dentro del contexto de la administración de la propiedad horizontal. Para comprender esta postura, es fundamental analizar los elementos que constituyen este delito según la Corte Suprema de Justicia.

El artículo 250B del Código Penal, introducido por la Ley 1474 de 2011, define la administración desleal como la conducta del administrador, socio, directivo, empleado o asesor que, en beneficio propio o de un tercero, abusa de sus funciones y dispone fraudulentamente de los bienes de la sociedad o incurre en obligaciones en su nombre, causando un perjuicio económicamente evaluable a sus socios. La sanción prevista es de cuatro a ocho años de prisión y una multa que oscila entre diez y mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (Ley 599, 2000).

En la sentencia SP3601 de 2021, la Corte resaltó varios aspectos esenciales para la configuración del delito de administración desleal. Primero, este delito es pluriofensivo, ya que protege no solo el patrimonio económico de la sociedad y de sus socios, sino también bienes jurídicos intermedios como el orden económico social y la administración pública, especialmente en contextos de corrupción. Asimismo, se especificó que solo un sujeto activo cualificado puede cometer este delito, siendo los roles permitidos aquellos

regulados por el derecho mercantil, tales como administrador, socio, directivo, empleado o asesor.

Los elementos característicos del delito son los siguientes:

- Su naturaleza pluriofensiva;
- la protección directa del patrimonio económico;
- El enfoque en el patrimonio de la sociedad y/o de los socios; y
- la protección de otros bienes jurídicos, como el orden económico y la administración pública, en contextos que podrían involucrar actos de corrupción.

El sujeto activo de la administración desleal es aquel que actúa en calidad de administrador de hecho o de derecho, socio, directivo, empleado o asesor de una sociedad, siendo este un comportamiento exclusivo de personas que tienen un rol regulado por normas mercantiles. En cuanto al sujeto pasivo, se entiende como el titular del interés jurídico protegido, que, en el caso de la administración desleal, puede ser una persona jurídica (la sociedad) o una persona natural (los socios) que sufre un perjuicio económicamente evaluable (Corte Suprema de Justicia, sentencia SP3601, 2021).

El delito de corrupción privada, establecido en el artículo 250 A del Código Penal colombiano, tipifica como conducta delictiva la acción de prometer, ofrecer o conceder dádivas o beneficios injustificados a directivos, administradores, empleados o asesores de una sociedad, asociación o fundación, con el objetivo de obtener favores para sí mismo o un tercero, perjudicando a la entidad involucrada. La pena para este delito oscila entre cuatro y ocho años de prisión, además de una multa que varía entre diez y mil salarios mínimos legales mensuales vigentes. Asimismo, quienes acepten tales dádivas o beneficios también serán castigados con las mismas penas (Ley 599, 2000).

La corrupción privada guarda similitudes con el delito de administración desleal, dado que ambos protegen el patrimonio de entidades privadas y regulan las conductas de directivos y empleados. No obstante, el alcance de la corrupción privada se amplía al incluir actos que afectan la confianza y el patrimonio económico de las organizaciones, destacando las consecuencias de los perjuicios económicos directos que generan.

La Corte Suprema de Justicia ha aclarado que el artículo 250B del Código Penal se refiere a acciones realizadas en el ámbito de sociedades mercantiles. Esto se deriva de la distinción hecha en el Estatuto Anticorrupción, que señala que la conducta puede

ser perpetrada por directivos, administradores, empleados o asesores de sociedades, asociaciones o fundaciones. Se enfatiza que se trata de sociedades que han cumplido con los requisitos legales necesarios para su constitución, es decir, aquellas que poseen personalidad jurídica, así como aquellas en formación, que incluyen:

- sociedades en formación, es decir, aquellas que existen entre el acto constitutivo y su inscripción en el registro mercantil; y

- sociedades irregulares, que son aquellas constituidas mediante escritura pública pero que carecen de permiso de funcionamiento (Corte Suprema de Justicia, sentencia SP3601, 2021).

2.1 Marco normativo nacional, con relación a la propiedad horizontal.

En el presente capítulo se habla de la administración de la propiedad horizontal en Colombia, la cual ha sido regulada por la Ley 675 de 2001 donde se establecen las funciones y responsabilidades de los diferentes órganos encargados de su dirección y control. Entre estos órganos, el Consejo de Administración se presenta como un ente fundamental en la toma de decisiones que impactan directamente en la gestión de los recursos y en el bienestar de los copropietarios.

2.1.1 Órganos de administración y Control de la copropiedad según la ley 675 de 2001

Los órganos colegiados de dirección y administración de la propiedad horizontal, están regulados por la Ley 675, (2001) instituye, la asamblea general de copropietarios es el máximo ente rector del edificio o agrupación, y que es dicha asamblea es quien escoge a todos y cada uno de los consejeros, para que ellos los representen, cuiden y salvaguarden el patrimonio de la persona jurídica o copropiedad.

Lo anterior se dispone en la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 36 Órganos de dirección y administración. 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” (Ley 675, 2001).

Dentro de las obligaciones y responsabilidades del Consejo de Administración se encuentra la tarea de elegir al representante legal o administrador de la copropiedad. De

acuerdo con el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, es deber del Consejo velar por el correcto cumplimiento de las funciones del administrador.

➤ **La Asamblea General**

Como se ha mencionado anteriormente, la asamblea general de copropietarios constituye el máximo órgano de decisión dentro de una copropiedad. Es este órgano el responsable de nombrar a cada uno de los integrantes del Consejo de Administración, quienes a su vez responderán ante la asamblea por el cumplimiento cabal de las funciones del representante legal o administrador.

De igual forma, la asamblea tiene entre otras funciones la de aprobar o no los estados financieros y el presupuesto que el Consejo de Administración y el administrador presentan cada año. Así lo contempla el artículo 38 de la Ley 675 de 2001:

Artículo 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
5. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año.
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.

8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.

11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.

12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo. (Ley 675, 2001).

➤ **Los Consejos de Administración**

Los Consejos de Administración son órganos de control, así se encuentra consagrado en el artículo 55, que reza “Artículo 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá 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.” (Ley 675, 2001, art. 55).

De igual forma, autores como Martha Elena Ramírez aseveran que dicho cuerpo colegiado es un órgano de control que vigila y supervisa las funciones del representante legal. (Ramírez, 2016)

El Consejo de Administración es el órgano de control previo sobre la gestión que el administrador recibe por mandato de la asamblea

Por las características de este grupo, es decir, porque conservan las mismas características del grupo del cual nace, pues, también son propietarios, copropietarios y nacen del seno de su asamblea, asumen como tal, la potestad de pedir rendición de cuentas mensuales de todos aquellos a quienes se les delegan funciones administrativas y operativas.

Debido a la imposibilidad y el desgaste que produce reunirse en asamblea de forma regular la comunidad, es que se delegó en ese subgrupo, el control real y efectivo de las tareas administrativas. Por eso, mientras a la Asamblea se le deben rendir cuentas obligatoriamente mínimo una vez al año, al Consejo se le rinden de forma mensual.

Dicho de otra forma, el Consejo es como una pequeña asamblea que se encarga de hacerle seguimiento al cumplimiento de los mandatos de la gran asamblea y por esta razón, toma decisiones en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines. Decisiones claro, que no impliquen coadministración. Es importante dejar claro que la facultad legal y la principal función legal del Consejo es la del CONTROL y que las funciones estatutarias pueden nacer del reglamento o el manual de convivencia según lo determine la asamblea de copropietarios (Ramírez, 2016, p. 89).

En conclusión, se puede decir que el concepto del Consejo de Administración es abarcado por Martha Ramírez en su libro El ABC de las facultades y funciones legales y estatutarias de los órganos de la copropiedad, pues afirma que “es el órgano mediador entre la asamblea general y el administrador, y a él, le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden que la persona jurídica cumpla sus fines de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal (2016, p. 35)

El Consejo de Administración es elegido, nombrado por la Asamblea General de copropietarios, para que los represente en las decisiones necesarias para cumplir con su función estipulada en la Ley de propiedad horizontal.

Estatutariamente se elige por unanimidad o por el sistema del coeficiente electoral, este último para dar participación a las minorías, tal como se expone en el libro el abogado en edificios y conjuntos de vivienda, de uso comercial y mixto, de la salud, oficinas, turístico y otros.

La asamblea tiene la responsabilidad de nombrar a los miembros del Consejo. A partir de la Ley 675 de 2001, los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto integrados por más de treinta bienes privados -excluyendo parqueaderos o depósitos- deberán tener un Consejo de Administración integrado por un número impar de tres o más propietarios de unidades privadas o sus delegados. En todos los demás casos será potestativo. (Ley 675, 2001).

La ley faculta a los Consejos para imponer sanciones y suscribir el contrato con el

administrador; además, las funciones y otros aspectos de este órgano deben establecerse en el reglamento. Igualmente, la ley estipula que cuando existan Consejo, a este le corresponderá nombrar administrador. Conforme a lo expuesto, los edificios y conjuntos que se encuentran tipificados en ese caso deben reformar sus reglamentos, y el presidente del Consejo actúa como representante legal de la persona jurídica para la suscripción del contrato vinculación del administrador. Si no existe este ente, la función será ejercida por el presidente de la asamblea (Pabón, 2009, pp. 246-247).

Efectivamente, se evidencia que el Consejo de Administración posee varias facultades importantes en la gestión de la propiedad horizontal. Sin embargo, es el presidente quien está autorizado para celebrar el contrato en cuestión. Además de esta facultad, el Consejo de Administración tiene la responsabilidad de cumplir con lo estipulado en el artículo 55 de la Ley 675 de 2001

De acuerdo con el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 que regula la Propiedad Horizontal, establece la naturaleza del administrador del conjunto, e instituye que, la asamblea es quien elige al administrador, excepto, cuando en dicha copropiedad se encuentra conformado el Consejo de Administración, así:

La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

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. (Ley 675, 2001).

Teniendo en cuenta lo anterior se puede decir que, el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 regula la designación del administrador en la Propiedad Horizontal y establece que

puede ser elegido por la asamblea general de propietarios o por el consejo de administración, dependiendo de la existencia de este último. El administrador, como representante legal de la copropiedad, debe actuar conforme a las leyes y reglamentos. La norma lo responsabiliza por los daños que cause por dolo o culpa (leve o grave), presumiendo su culpa en casos de incumplimiento o extralimitación de funciones, garantizando así una gestión eficiente y ajustada al marco legal.

➤ ***El Consejo de administración:***

El Consejo de Administración es uno de los órganos principales en la gestión de la propiedad horizontal en Colombia, y su función está claramente definida en la Ley 675 de 2001. Este cuerpo colegiado tiene la responsabilidad de tomar decisiones que permitan a la persona jurídica cumplir con sus fines, conforme a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. Además, se encarga de ejercer un control sobre la gestión del administrador, actuando como un puente entre la Asamblea General y este. En ese sentido, el Consejo no solo supervisa las decisiones administrativas, sino que también tiene la facultad de exigir rendiciones de cuentas periódicas, lo que garantiza una vigilancia constante y efectiva.

➤ ***Características de los Consejos De Administración***

- El número de integrantes del Consejo de Administración es determinado por cada Reglamento de la Propiedad Horizontal. (Se dividen en principales y suplentes).
- No nombra al tesorero ni al secretario, solamente al presidente del Consejo.
- Su voto no es preferencial, sino nominal.
- Si se coadministra, no existe responsabilidad legal con culpa.

Las personas jurídicas naturales que conforman un consejo de administración son los copropietarios o sus representantes debidamente autorizados, como lo señala Legis en su obra Administración de la propiedad horizontal,

El Consejo de Administración debe conformarse siempre por un número impar de tres o más de los propietarios de las unidades privadas respectivas para el período establecido en el reglamento de propiedad horizontal, en su defecto será de un (1) año

(2016, p. 82).

El número impar es requerido para efectos de evitar resultados iguales en las opciones de las votaciones, y de esta forma garantizar la efectividad en la ejecución de las decisiones.

La institución del Consejo de Administración es obligatoria “para los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por treinta y uno (31) o más bienes privados, excluyendo para efectos de dicho cómputo los parqueaderos o depósito” (Legis, 2016, p. 82).

Adicionalmente, esta figura del Consejo de Administración debe estar contemplada en el reglamento de propiedad horizontal, si el régimen vigente admite su creación, sin perjuicio de que las constituidas por un menor número de bienes privados lo puedan instituir si es su deseo, pues por el contrario se toma como una buena práctica a la cual no está obligados; sin embargo, debe estar plenamente determinado en el reglamento de la Propiedad Horizontal.

Debe existir obligatoriamente Consejo de Administración en los siguientes casos según lo estipulado en la ley 675 de 2001:

-En los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto

Integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos.

Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, es potestativo, esto es, pueden tener Consejo de Administración o no. En el caso que decidan tenerlo este órgano debe estar previamente establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

-En los edificios o conjuntos de uso residencial

Integrados por treinta y uno (31) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, es potestativo, es decir, es opcional tener o no Consejo de Administración. Para los fines de edificios o conjuntos de uso residencial integrados por treinta (30) o menos unidades privadas la ley no prevé Consejo de Administración (Legis, 2016, p. 82).

De esta manera, queda ya a su disposición conformar o no el Consejo de Administración, teniendo en cuenta que, si desean hacerlo, deben establecerlo en el reglamento de la Propiedad Horizontal.

2.1.2 La Propiedad Horizontal Como Persona Jurídica

El recurso patrimonial de la copropiedad está conformado por las cuotas o expensas comunes ordinarias y extraordinarias, las multas e intereses entre otros, así lo estipula el artículo 34 de la Ley 675 de 2001:

Artículo 34. Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

De acuerdo con lo anterior, se empieza a decantar de una manera más clara cómo y de dónde se conforma el patrimonio de la copropiedad. Patrimonio que, si no es bien administrado puede generar graves afectaciones financieras a todos los copropietarios, ya que finalmente son estos quienes mediante sus expensas comunes mantienen y sufragan los gastos públicos de la copropiedad. (Ley 675, 2001).

➤ *Funciones Legales Del Consejo de Administración*

La Ley 675 de 2001, no establece exactamente cuáles son las funciones del Consejo de Administración, solo expresa de manera muy somera que al Consejo le corresponderá tomar las decisiones correspondientes para que la persona jurídica cumpla con sus funciones, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

“Artículo 55. Funciones. Al Consejo de Administración le corresponderá 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” (Ley 675 de 2001).

Martha Elena Ramírez, manifiesta que en el régimen de propiedad horizontal se está establecida las responsabilidades del Consejo de Administración como un órgano de control previo, en el entendido que se debe aplicar el principio de por “culpa in

eligiendo" y " culpa invigilando" (Ramírez, 2016).

La facultad legal establecida por la norma en el régimen de la propiedad horizontal en Colombia para el Consejo de Administración está determinada como órgano de control previo. Es importante hacer hincapié nuevamente sobre las novedades introducidas por la legislación colombiana la cual está inmersa en la modernización del estado y las relaciones con la comunidad conforme se integra al panorama mundial. Es por esta razón entre otras, que vale la pena volver a sentar el precedente de que por tener el "dominus", es decir, el dominio legal absoluto de la elección del administrador cuando así lo determina la organización de la copropiedad, este órgano responde en toda la dimensión legal fijada por la ley, por "*culpa in eligiendo*" y "*culpa in vigilando*", en tanto que las acciones y dimensiones tienen tanta implicación en la vida de las personas que conforman dicha comunidad.

Al Consejo de Administración entonces le compete el control previo y el acompañamiento en las decisiones que prometen los recursos, la estabilidad, la integridad y en general la prevención de los actos que tiendan al cumplimiento legal que fija la ley frente a estas responsabilidades por ser un órgano que nace del seno de la asamblea. En palabras coloquiales, eso significa que el Consejo de Administración es un subconjunto del gran conjunto de la asamblea y por tener las mismas características de esta, son la pequeña asamblea que hace las veces de veedor frente a las acciones de la administración. Su importancia es tal, que mientras a la asamblea se rinde obligatoriamente una sola vez al año la rendición de cuentas de todos sus órganos, al Consejo de Administración todos los mismos entes, le rinden cuentas mensualmente y se subordinan a su poder (2016, pp. 29-30).

En virtud de lo anterior se puede deducir que, a este órgano llamado Consejo de Administración le compete funciones legales como:

- Reunirse por lo menos una (1) vez al mes con el administrador de forma ordinaria para tratar temas de cotidianidad, como convivencia, flujo de caja del mes, entre otros. No obstante, también deberá reunirse de manera extraordinaria cuando la situación así lo amerite.
- Reunirse solamente los miembros del Consejo, toda vez que no es

indispensable reunirse siempre con el representante legal. Cabe mencionar que cuando se reúnen con el administrador, este tiene voz pero no voto; lo que quiere decir que, debe acatar las órdenes o instrucciones que le dé el Consejo de Administración.

- El Consejo también podrá convocar a asamblea extraordinarias (Ley 675, 2001, art. 39).
- De igual forma deberá presentar los estados financieros y el presupuesto a la asamblea para que sean aprobado o no. Esto deberá hacerlo junto con el administrador de la copropiedad. (Ley 675, 2001, art. 38, núm. 2).
- También podrá elegir y remover libremente a los miembros del Consejo cuando la asamblea así lo considere. (Ley 675, 2001, parágrafo, art. 38).
- De igual forma también debe imponer las sanciones. Cuando el reglamento interno de la copropiedad así lo estipulé (Ley 675, 2001, art. 60).
- Y la establecida en artículo 55, tomar determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines” (Ley 675, 2001, art. 55). Como ya se mencionó el legislador dejó este artículo para que cada copropiedad lo interprete y ajuste a sus necesidades. Razón por lo cual a menudo se presentan controversias entre el Consejo de Administración y el representante legal, o entre el Consejo y la comunidad.

No obstante, ello no quiere decir que los consejeros no puedan adecuar sus funciones en torno a hacer un buen control fiscal de las actividades que a diario hace el administrador, actos como:

- 1) Autorizar los nombramientos que realice la Administración.
- 2) Elaborar y sugerir planes y programas para la ejecución de obras o mejoras útiles y necesarias que la copropiedad requiera.
- 3) Autorizar al administrador para celebrar contratos, después de haber revisado por lo menos tres ofertas o cotizaciones, con el fin de poder escoger la mejor opción
- 4) Realizar control a la gestión del Administrador.
- 5) Examinar y presentar informes a la Asamblea referentes a las cuentas, balances y demás estados financieros que debe presentar el Administrador.
- 6) Determinar la inversión que debe entregarse al fondo de imprevistos.

- 7) Aprobar o no los balances de prueba que presenta el Administrador.
- 8) Rendir informes del proyecto presupuestal anual de gastos a la Asamblea, el cual debe presentar al Administrador.
- 9) Exigir oportunamente al administrador informes sobre sus actos y contratos, en el ejercicio de sus funciones.
- 10) Dictar reglamentos internos tendientes a mantener el orden y el aseo, así como su armonía entre los ocupantes de la copropiedad.
- 11) Nombrar al administrador.
- 12) Sancionar después de establecer y ejecutar el debido proceso.

De otra parte, Martha Ramírez, en su libro Propiedad Horizontal, 100 lecciones básicas que debe conocer, manifiesta que, dentro de las funciones que tienen los Consejos de Administración están entre otras, las de asesorar y acompañar la administración. Dentro de las funciones dispositivas del Consejo están:

- a) Asesorar y acompañar a la administración frente a la designación de apoderados judiciales para las actuaciones pre y procesales en que se requiera la intervención de éstos para atender la defensa de los intereses legítimos de la comunidad, así como la recuperación de la cartera;
- b) Presentar las iniciativas que se le ocurran en la Asamblea de Copropietarios sea esta ordinaria o extraordinaria en todo lo que beneficie a la copropiedad;
- c) Proponer cuando las condiciones así lo ameriten a la asamblea de Copropietarios la realización de diferentes proyectos que supongan mejoras locativas o reconstrucción parcial o total de la copropiedad para mejorar el patrimonio;
- d) Ejercer control sobre las actividades y la gestión de la administración;
- e) hacer ejecutar el reglamento interno tendiente a que se mantengan la seguridad y la armonía entre los ocupantes de la copropiedad bien sea ésta residencial o comercial;
- f) Hacer cumplir juntamente con el Administrador, las normas sobre el uso y obligaciones ejecutando las atribuciones delegadas por la Asamblea de Copropietarios;
- g) Rendir anualmente a la Asamblea el informe de gestión;

h) Asesorar y acompañar como Staff al administrador en todos los casos de carácter urgente e imprevistos que ocurran en la copropiedad;

i) Examinar y aprobar los balances, cuentas e informes mensuales del Administrador de acuerdo con los mandatos de la asamblea y las funciones asignadas;

j) Autorizar a la administración para celebrar contratos en cuantía superior a la fijada dentro del reglamento de la copropiedad y no incluidos en el presupuesto anual de gastos;

k) Asesorar a la administración en la preparación de la convocatoria a las Asambleas bien sean estas ordinarias o extraordinarias;

l) Permanecer atentos a la ejecución de todas aquellas funciones que no estén asignadas a otros organismos o funcionarios para mantener el control y evitar el detrimento patrimonial individual y colectivo (Ramírez, 2016, p. 91).

Así las cosas, se puede evidenciar que, los Consejos de administración son entes que tienen la función de hacer cumplir las normas y estatutos internos, además de cumplir las funciones delgadas por la asamblea.

Así las cosas, se puede ver como la Ley 675 de 2001, establece los alcances que tiene la asamblea de copropietarios como máximo ente rector de la copropiedad. De igual forma instituye la contribución de expensas comunes para el mantenimiento de la copropiedad y el cobro de dichas expensas bajo la figura de título ejecutivo, también establece quienes conforman el Consejo de Administración y sus funciones.

2.1.3. El Administrador o Representante Legal

El Administrador o Representante legal es quien representa a la persona jurídica de la copropiedad, es elegido por el Consejo de Administración, o a falta de este, por la Asamblea General de copropietarios. La Ley 675 de 2001, en su artículo 50 establece su naturaleza y deja claro que es el único que puede firmar contratos en cabeza de la persona jurídica.

Artículo 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de

administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

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 (Ley 675, 2001).

De tal suerte que queda perfectamente claro la naturaleza del administrador o representante legal y sus alcances jurídicos con respecto a la copropiedad.

Ahora bien, con respecto a las funciones que el legislador instituyó para que el administrador cumpliera cabalmente con sus funciones, está la de convocar a asambleas generales y extraordinarias, llevar la contabilidad de la copropiedad, administrar con eficiencia los bienes y las zonas comunes de la copropiedad, entre otros:

Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el

presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

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.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir la paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios (Ley 675, 2001).

Así las cosas, el administrador tiene claramente definidas sus funciones, expresas en la Ley 675 de 2001. A pesar de ello, lo que el legislador no contempló fue la figura de un administrador suplente que reemplazara al principal, cuando este no pueda ejercer por ausencia o imposibilidad temporal.

En este capítulo se evidencia que, de los órganos de administración y control, la Asamblea de copropietarios, el Consejo de Administración y el Administrador o Representante Legal, es este último, el único que tiene la capacidad de representación legal de la persona jurídica de la copropiedad, la cual debe ser otorgada por una Alcaldía, como por ejemplo para la capital, en la Alcaldía Mayor de Bogotá.

2.2 Características y elementos constitutivos del delito de abuso de confianza tipificado en el artículo 249 del código penal colombiano ley 599 de 2000

El delito de abuso de confianza, tipificado en el artículo 249 del Código Penal colombiano, ha sido objeto de un desarrollo jurisprudencial en el contexto de la protección del patrimonio económico. A través de diversas sentencias, la Corte Suprema de Justicia ha delineado las diferencias entre esta conducta y otros delitos afines, como el hurto agravado por la confianza, destacando la relación jurídica que existe entre el autor y la cosa recibida en tenencia. Este delito se caracteriza por la apropiación indebida de bienes que, habiendo sido confiados bajo un título no traslativo de dominio, son tomados para beneficio propio o de un tercero.

La evolución de esta figura delictiva en la legislación colombiana, con especial énfasis en su tipificación y agravantes, refleja la necesidad de adaptar el marco normativo a las nuevas realidades sociales y económicas, con el fin de fortalecer la protección de

los derechos patrimoniales y garantizar la transparencia en la administración de los bienes ajenos.

2.2.1. Antecedentes históricos de los delitos de abuso de confianza simple y abuso de Confianza Calificado en Colombia.

Como antecedente sobre la explicación del delito de abuso de confianza en Colombia encontramos la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, del 20 de mayo de 1986, donde se hace la diferencia entre el abuso de confianza y el hurto agravado por la confianza, especificando que se trata de dos delitos distintos que, si bien comparten similitudes en su modus operandi, presentan diferencias fundamentales en cuanto a la naturaleza de la conducta delictiva y la relación entre el autor y la víctima.

En el caso del abuso de confianza, el delincuente recibe la cosa bajo un título de tenencia, es decir, con el propósito de tenerla, y posteriormente se apropia de ella de manera indebida. Por otro lado, en el hurto agravado por la confianza, el perpetrador no recibe la cosa, sino que se apropia de ella abusando de la confianza depositada en él por parte de la víctima. Esta confianza puede surgir de una relación personal entre el autor del delito y el propietario, poseedor o tenedor del bien, o bien puede estar fundamentada en un nexo jurídico que relaciona al agente con el bien objeto de la infracción. (Corte Suprema de Justicia de Colombia, 1986)

Es importante destacar que el lenguaje utilizado en la tipificación de estos delitos también refleja estas diferencias. Mientras que en el delito de hurto se emplea el verbo rector "apoderarse", haciendo referencia al acto de tomar posesión de la cosa ajena, en el abuso de confianza se utiliza el verbo "apropiarse", destacando el hecho de tomar para sí mismo el control o dominio de la cosa bajo un título no traslativo de dominio. (Abello, 2010).

Desde esta perspectiva, se puede argumentar que las conductas seleccionadas por el legislador para tipificar estos delitos tienen la capacidad de lesionar o poner en riesgo bienes jurídicos fundamentales, como el patrimonio económico. Este último puede ser afectado por diversas formas de conducta delictiva, como la apropiación en el caso del abuso de confianza, el apoderamiento en el hurto, la coacción en la extorsión, el engaño en la estafa, entre otras.

Tanto el abuso de confianza como el hurto agravado por la confianza representan amenazas para la integridad del orden social y jurídico, y requieren respuestas punitivas adecuadas que consideren la naturaleza específica de cada delito y su impacto en el bien jurídico protegido. (Corte Suprema de Justicia de Colombia, 1986).

De otro lado en lo concerniente al delito de abuso de confianza calificado se menciona que este reemplazó el delito de peculado por extensión, así las cosas, para profundizar en el análisis sobre la presunta convergencia entre el delito de peculado y el abuso de confianza calificado, es pertinente hacer referencia a la exposición de motivos de la Ley 599 de 2000. Esta legislación marcó un hito importante al modificar el tipo penal del peculado por extensión y al introducir la figura del abuso de confianza calificado en el ordenamiento jurídico colombiano.

La exposición de motivos de la Ley 599 de 2000, contenida en el oficio del 4 de agosto de 1998, que el fiscal general de la Nación envió al presidente del Senado de la República, cuyo texto fue publicado por ese ente investigador, corrobora que el peculado por extensión definido en el Artículo 138 del anterior Código Penal, corresponde en la nueva normatividad al abuso de confianza. Textualmente se dijo¹⁵: Se creó el delito de abuso de confianza calificado-art. 243-que además de contener las dos circunstancias de agravación punitiva señaladas en la vigente normativa para el abuso de confianza, se incluyó aquellos comportamientos que en la actualidad conforman el reato de peculado por extensión, pues sin duda alguna se trata de verdadero abuso de confianza defraudatorio del patrimonio económico del Estado sin relación alguna con la función pública. El llamado actualmente peculado por extensión se consagró como un tipo autónomo denominado abuso de confianza tal como se explicó en el acápite correspondiente (Corte Suprema de Justicia, Sentencia SP 20075, 2003).

La exposición de motivos de la mencionada ley ofrece un contexto fundamental para comprender los cambios legislativos y las razones que motivaron la creación del abuso de confianza calificado como un delito autónomo. En este sentido, se destaca la necesidad de adaptar el marco jurídico a las nuevas realidades sociales y económicas, así como de fortalecer la protección de los recursos públicos y los derechos patrimoniales de los ciudadanos.

Asimismo, la exposición de motivos proporciona una visión amplia de los objetivos y propósitos detrás de la creación del abuso de confianza calificado, destacando su papel en la lucha contra la corrupción y la garantía de una administración pública transparente y eficiente. Se abordan también aspectos relacionados con la gravedad de las conductas punibles contempladas en esta figura delictiva y su repercusión en el orden social y económico del país.

➤ ***El delito de abuso de confianza en España***

En España, el delito equivalente al abuso de confianza es la apropiación indebida, regulada en el artículo 252 del Código Penal. Al respecto, el profesor Muñoz Conde señala que la apropiación indebida se distingue del hurto porque no hay una sustracción directa, sino que se trata de la apropiación ilícita de algo que ya estaba en posesión legítima del sujeto. Por lo tanto, el autor del delito de apropiación indebida debe tener la cosa en su poder, lo que la diferencia de otras conductas fraudulentas, como la administración desleal. (Abello, 2010)

Al igual que en Colombia, en España no se considera que los empleados cometan apropiación indebida, sino más bien hurto calificado por la confianza. En este sentido, Muñoz Conde menciona que, por ejemplo, un cajero que toma dinero de la caja o una empleada doméstica que se apropia de objetos mientras los limpia no están cometiendo apropiación indebida, ya que, aunque tienen acceso a esos bienes, no poseen una relación de dominio sobre ellos; en su caso, cometen hurto.

En cuanto al administrador, se ha establecido que no existe impedimento legal para que un socio o administrador sea sancionado por apropiación indebida si se apropia de bienes de la sociedad que tiene en su posesión bajo la obligación de devolverlos o entregarlos. Esto se aplica también a aquellos administradores que desvían fondos sociales para uso personal, apartándose del objeto social de la empresa. Un ejemplo relevante es la sentencia del Tribunal Supremo español de 26 de febrero de 1998 (caso Argentia Trust), en la que se determinó que, aunque no se probó que el administrador se beneficiara personalmente de los fondos desviados, el hecho de haber dispuesto de ellos sin justificante de su reintegro constituye apropiación indebida.

En España, se establece claramente que cuando el propietario de un bien mueble pignorado o gravado con prenda sin tenencia dispone de dicho bien, estaría incurriendo

en el delito de apropiación indebida. En contraposición, cuando alguien celebra un contrato de mutuo o préstamo y no devuelve el bien fungible prestado, no se considera apropiación indebida. Esto se debe a que, en el contrato de mutuo, se transfiere la propiedad del bien prestado y no su posesión. Sin embargo, subsisten las acciones civiles correspondientes, y si hubiera mediado engaño en la entrega del bien, podría aplicarse la normativa relativa al delito de estafa. (Abello, 2010. p. 8).

2.2.2. Legislación Colombiana del delito abuso de confianza simple y calificado

En el marco del ordenamiento jurídico colombiano, el delito de abuso de confianza constituye una figura penal que regula la apropiación indebida de bienes muebles ajenos confiados o entregados mediante un título no traslativo de dominio. Este delito, tipificado en el artículo 249 del Código Penal, establece sanciones que van desde la prisión hasta multas pecuniarias, dependiendo de la gravedad y circunstancias específicas del acto delictivo.

Asimismo, el artículo 250 del Código Penal contempla el abuso de confianza calificado, el cual agrava la conducta delictiva al incluir situaciones particulares como el abuso de funciones públicas, el depósito necesario o la apropiación de bienes pertenecientes a entidades estatales o asociaciones no gubernamentales. Esta modalidad del delito conlleva sanciones más severas en términos de prisión y multa, como medida de disuasión y protección de los derechos patrimoniales de terceros. (Ley 599, 2000)

A través de este análisis de los artículos 249 y 250 del Código Penal colombiano, se examinarán los elementos constitutivos de estos tipos penales, así como las consecuencias legales que acarrearán para aquellos que incurren en su comisión. Además, se explorarán ejemplos ilustrativos y casos jurisprudenciales relevantes para comprender mejor la aplicación práctica de estas disposiciones legales en la administración de justicia en Colombia.

El delito de abuso de confianza se encuentra tipificado en el código penal colombiano de la siguiente forma:

Artículo 249. Abuso de confianza. <Penas aumentadas por el artículo 14 de la Ley 890 de 2004, a partir del 1o. de enero de 2005. El texto con las penas aumentadas es el siguiente:> El que se apropie en provecho suyo o de un tercero, de cosa mueble ajena, que se le haya confiado o entregado por un título no traslativo de dominio, incurrirá en prisión de dieciséis (16) a setenta y dos (72) meses y multa de trece puntos treinta y tres (13.33) a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

La pena será de prisión de dieciséis (16) a treinta y seis (36) meses y multa hasta de quince (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando la cuantía no exceda de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Si no hubiere apropiación sino uso indebido de la cosa con perjuicio de tercero, la pena se reducirá en la mitad.

En la sentencia de casación SP2794-2021 del 7 de julio, radicado 58627 (reiterada en la SP1147-2022 del 6 de abril, radicado 60411), la Corte detalló los elementos característicos del delito mencionado:

(...) cabe entender que son títulos no traslaticios de dominio los que por su naturaleza no lo transfieren. Dentro de este orden de ideas, es lógico concluir, que la expresión ‘título no traslativo de dominio’ que usa el actual Código Penal o ‘título no traslaticio de dominio’ que usaba el Código Penal anterior no es sino una forma de referirse el legislador penal a los llamados títulos de mera tenencia de que trata el artículo 775 del Código Civil. (...) Basta leer la definición de esta norma para llegar a tal conclusión: Se llama mera tenencia, la que se ejerce sobre una cosa no como dueño, sino en lugar o en nombre del dueño. (...) La circunstancia de que el artículo 775 del Código Civil al enunciar titulares de mera tenencia, no cite lo concerniente con el mandato, no significa ni mucho menos que no se trate de un título de mera tenencia, ya que son ejemplos didácticos dentro de la redacción propia del Código Civil y no enunciaciones taxativas.

Debe pues quedar muy claro que tanto el mandatario comercial, civil, como el factor, actúan como meros tenedores de la cosa. (CSJ SP, 19 jul. 1988, rad. 1643. Gaceta Judicial Tomo CXXIII, número 2432, páginas 61 a 64). (...) la tenencia fiduciaria o recepción de la cosa por un acto de confianza o título no

traslativo de propiedad, más allá de la configuración de un componente de tipicidad del abuso de confianza, lógicamente constituye más intensamente un presupuesto de la misma. La entrega del objeto por parte del dueño al tenedor, por ser voluntaria y estar mediada por un acto de confianza lícitamente acordado entre las partes, no puede tener aún trazas de infracción punible, (...). (...) la ilicitud asoma en el momento en que se hace una manifestación de conducta posterior a dicha tenencia fiduciaria, que consiste en no devolver la cosa confiada y apropiarse consecuentemente. (...). (CSJ AP, 18 feb. 1998, rad. 13982. Gaceta Judicial Tomo CCLIV, número 2493, páginas 378 a 380). (...) en el abuso de confianza existe un poder o vínculo jurídico con el objeto, el título no traslativo de dominio, que implica la obligación de restituir la cosa confiada o entregada al sujeto (...). (CSJ SP, 7 abr. 2010, rad. 33173). (...) Dadas las formas de lesión o puesta en riesgo del bien jurídico del patrimonio económico que aparejan diversas respuestas punitivas atendiendo la gravedad, modalidad e intensidad del ataque, el legislador establece disímiles estructuras ópticas que configuran los verbos rectores, apropiación para el abuso de confianza; apoderamiento en el caso del hurto; la coacción en la extorsión; engaño en la estafa, etc. Por eso, la acción de apropiación que identifica al delito de abuso de confianza es aquella conducta que recae sobre bienes que han entrado a la órbita de tenencia del sujeto por un título precario o no traslativo de dominio, lo cual implica la necesaria entrega de la cosa mueble por parte del titular al agente, saliendo así la misma de manera voluntaria de su esfera de custodia y vigilancia

Esa modalidad que estructura el abuso de confianza difiere de otras conductas, como, por ejemplo, del hurto en el cual no hay una relación jurídica previa de carácter posesorio con los bienes, por ello en aquel ilícito la apropiación está determinada por un marco jurídico al surgir como consecuencia de la entrega en confianza de un bien que se recibe a título no traslativo de dominio (...). (CSJ SP, 20 oct. 2010, rad. 32920). El abuso de confianza participa en términos generales de la misma clasificación normativa; sin embargo, el agente conserva su calidad típica dentro de un plus nominal de naturaleza civil como el ser administrador o depositario del bien; en tanto, siempre será indispensable que se

confíe la mera tenencia de la cosa mueble ajena apropiada, con la cual se consume el injusto en estudio; luego, el elemento normativo se identifica con el título no traslativo de dominio, el cual expresa que el depositario, por ejemplo, siempre interviene sobre el bien, sin ánimo de señor y dueño, por cuanto, no se realiza la transmisión de derechos a ningún título jurídico. (CSJ SP, 24 feb. 2011, rad. 33097).

(...) la acción se cumplió sobre el dinero fruto de los arrendamientos de aquellos locales, el cual se reputa mueble y por tanto era posible deducir el delito de abuso de confianza. (...).

En esa medida, es oportuno recordar que confiar es distinto a entregar, pues lo primero alude al hecho de que se pone bajo la tutela o custodia del sujeto agente el bien mueble, en tanto que la entrega supone la transferencia material de la cosa a dicho sujeto. De allí que, frente al caso particular, resulte acertado predicar que como al inculcado se le confió la administración de la cosa (dinero) y se la apropió, por tanto, se configuró el delito de abuso de confianza. (CSJ AP, 22 oct. 2014, rad. 42885).

Al analizar la sentencia referenciada revela una clara diferenciación entre las diversas conductas delictivas que afectan el patrimonio económico, especialmente en el contexto del delito de abuso de confianza. En dichas decisiones, la Corte Suprema de Justicia establece que el elemento clave del abuso de confianza es la relación jurídica previa entre el sujeto y el bien, que se basa en un título no traslativo de dominio. Este título implica que el sujeto que recibe el bien no adquiere la propiedad del mismo, sino que tiene la obligación de devolverlo o restituirlo. En contraste con el hurto, donde no existe tal relación jurídica, en el abuso de confianza el bien es entregado voluntariamente, bajo una relación de confianza que luego es traicionada por el agente al apropiarse indebidamente del objeto.

La jurisprudencia también subraya que, en el abuso de confianza, el agente mantiene una tenencia precaria del bien, sin ejercer derechos de propiedad sobre él, lo cual configura un marco jurídico distinto al del hurto. Este enfoque refuerza la idea de que la apropiación indebida en el abuso de confianza se desarrolla en un contexto donde

existe una confianza depositada en el agente, quien, al aprovechar esa posición, vulnera la protección jurídica del patrimonio ajeno.

La Corte hace una distinción importante entre confiar y entregar. Confiar implica delegar la tutela o custodia de un bien, mientras que entregar implica la transferencia material de la cosa. Esta distinción resulta fundamental para comprender la naturaleza del abuso de confianza, en tanto que este delito se configura cuando el sujeto agente, habiendo recibido el bien en custodia o por un título de mera tenencia, se lo apropia de manera indebida. Así, se consuma la infracción a partir de la violación de la confianza depositada en el agente.

Ahora analizaremos los elementos constitutivos del delito de abuso de confianza calificado:

Artículo 250. abuso de confianza calificado. Penas aumentadas por el artículo 14 de la Ley 890 de 2004, a partir del 1o. de enero de 2005. El texto con las penas aumentadas es el siguiente: La pena será prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento ocho (108) meses, y multa de cuarenta (40) a setecientos cincuenta (750) salarios mínimos legales mensuales vigentes si la conducta se cometiere:

1. Abusando de funciones discernidas, reconocidas o confiadas por autoridad pública.
2. En caso de depósito necesario.
3. Sobre bienes pertenecientes a empresas o instituciones en que el Estado tenga la totalidad o la mayor parte, o recibidos a cualquier título de éste.
4. Sobre bienes pertenecientes a asociaciones profesionales, cívicas, sindicales, comunitarias, juveniles, benéficas o de utilidad común no gubernamentales. (Ley 599, 2000).

La Ley 1474 de 2011, en su artículo 33, introduce importantes modificaciones en cuanto a las circunstancias de agravación punitiva aplicables a ciertos tipos penales establecidos en la Ley 599 de 2000. Esta disposición legal, que fue incorporada mediante la ley 1474 de 2011, tiene por objeto endurecer las penas para aquellos delitos cometidos por servidores públicos que ostenten funciones en organismos de control del Estado.

En particular, se hace énfasis en los tipos penales contemplados en los artículos 246, 250 numeral 3, 323, 397, 404, 405, 406, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414 y 433 de

la Ley 599 de 2000. Estos incluyen una amplia gama de conductas ilícitas que abarcan desde el abuso de confianza hasta la corrupción y la malversación de fondos. (Ley 1474, 2011).

Una de las principales novedades de esta disposición es el aumento de la pena, que puede variar desde una sexta parte hasta la mitad, cuando el delito es perpetrado por un servidor público que ejerce funciones en algún organismo de control estatal. Esta medida busca fortalecer la integridad y la transparencia en la gestión pública, así como disuadir la comisión de actos ilícitos por parte de quienes tienen la responsabilidad de velar por el cumplimiento de la ley y la protección de los intereses públicos.

Por otro lado, se contempla también la agravación punitiva cuando los delitos son cometidos sobre bienes pertenecientes a asociaciones profesionales, cívicas, sindicales, comunitarias, juveniles, benéficas o de utilidad común no gubernamentales. Este aspecto refleja la importancia de proteger los intereses de la sociedad en su conjunto y garantizar el adecuado funcionamiento de organizaciones que desempeñan un papel fundamental en diversos ámbitos de la vida social y comunitaria. (Ley 1474, 2011).

La legislación penal colombiana establece una serie de restricciones y prohibiciones en cuanto a la concesión de beneficios judiciales o administrativos para aquellas personas que hayan sido condenadas por delitos dolosos en los últimos cinco años. Entre estas restricciones se encuentra la imposibilidad de acceder a la suspensión condicional de la ejecución de la pena, la prisión domiciliaria como sustitutiva de la prisión, así como otros beneficios de índole judicial o administrativa, salvo los contemplados por la ley y siempre que la colaboración del condenado sea efectiva.

Estas restricciones y prohibiciones las encontramos en el artículo 68^a del código penal Colombia, donde se contempla lo siguiente:

Artículo 68^a. Exclusión de los beneficios y subrogados penales: No se concederán; la suspensión condicional de la ejecución de la pena; la prisión domiciliaria como sustitutiva de la prisión; ni habrá lugar a ningún otro beneficio, judicial o administrativo, salvo los beneficios por colaboración regulados por la ley, siempre que esta sea efectiva, cuando la persona haya sido condenada por delito doloso dentro de los cinco (5) años anteriores.

Tampoco quienes hayan sido condenados por delitos dolosos contra la Administración Pública; delitos contra las personas y bienes protegidos por el Derecho Internacional Humanitario; delitos contra la libertad, integridad y formación sexual; estafa y abuso de confianza que recaiga sobre los bienes del Estado; captación masiva y habitual de dineros; utilización indebida de información privilegiada; concierto para delinquir agravado; lavado de activos; soborno transnacional; violencia intrafamiliar; hurto calificado; abigeato enunciado en el inciso tercero del artículo 243; extorsión; homicidio agravado contemplado en el numeral 6 del artículo 104; lesiones causadas con agentes químicos, ácidos y/o sustancias similares; violación ilícita de comunicaciones; violación ilícita de comunicaciones o correspondencia de carácter oficial; trata de personas; apología al genocidio; lesiones personales por pérdida anatómica o funcional de un órgano o miembro; desplazamiento forzado; tráfico de migrantes; testaferrato; enriquecimiento ilícito de particulares; apoderamiento de hidrocarburos, sus derivados, biocombustibles o mezclas que los contengan; receptación; instigación a delinquir; empleo o lanzamiento de sustancias u objeto peligrosos; fabricación, importación, tráfico, posesión o uso de armas químicas, biológicas y nucleares; delitos relacionados con el tráfico de estupefacientes y otras infracciones; espionaje; rebelión; y desplazamiento forzado; usurpación de inmuebles, falsificación de moneda nacional o extranjera; exportación o importación ficticia; evasión fiscal; negativa de reintegro; contrabando agravado; contrabando de hidrocarburos y sus derivados; ayuda e instigación al empleo, producción y transferencia de minas antipersonales.

Lo dispuesto en el presente artículo no se aplicará respecto de la sustitución de la detención preventiva y de la sustitución de la ejecución de la pena en los eventos contemplados en los numerales 2, 3, 4 y 5 del artículo 314 de la Ley 906 de 2004.

Parágrafo 1o. Lo dispuesto en el presente artículo no se aplicará a la libertad condicional contemplada en el artículo 64 de este Código, ni tampoco para lo dispuesto en el artículo 38G del presente Código.

Parágrafo 2o. Lo dispuesto en el primer inciso del presente artículo no se aplicará respecto de la suspensión de la ejecución de la pena, cuando los antecedentes personales, sociales y familiares sean indicativos de que no existe la posibilidad de la ejecución de la pena.

Parágrafo 3°. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará para las mujeres cabeza de familia que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley. (Ley 599, 2000).

En particular, se hace mención específica a los delitos de abuso de confianza que recaigan sobre los bienes del Estado, lo que subraya la gravedad de este tipo de conductas en el contexto de la administración pública. Además, se incluyen una amplia variedad de delitos que van desde los delitos contra la Administración Pública hasta delitos contra las personas, el patrimonio y la integridad sexual, entre otros.

Es importante destacar que estas restricciones no se aplican en todos los casos y están sujetas a diversas condiciones y excepciones contempladas en la legislación penal colombiana. Por ejemplo, se menciona la posibilidad de que las mujeres cabeza de familia que cumplan con ciertos requisitos establecidos en la ley puedan ser beneficiarias de ciertos beneficios judiciales.

2.2.3. Jurisprudencia reciente sobre el delito de abuso de confianza del artículo 249 del código penal colombiano

La jurisprudencia en la actualidad establece que el delito de abuso de confianza se consuma de manera instantánea cuando el individuo a quien se le ha confiado o entregado un bien mueble ajeno mediante un título precario realiza el primer acto de apropiación o incorporación del objeto a su patrimonio.

El delito de abuso de confianza engloba una serie de comportamientos, tales como la apropiación o el uso indebido de un bien mueble, que originalmente fue confiado por su propietario a quien luego se convertirá en el sujeto activo, mediante un título no traslativo de dominio. Es precisamente esta traición de la confianza depositada lo que constituye el núcleo esencial de este delito, destacándose como el criterio distintivo frente a otros tipos delictivos como el hurto. (Abello, 2010).

El interés protegido por el abuso de confianza radica en la obligación de restituir o devolver el bien, además de la confianza defraudada del sujeto pasivo. Es importante recalcar que la relación de confianza debe surgir de un vínculo de naturaleza jurídica o basada en la confianza; la mera entrega del bien no es suficiente para configurar este delito. La entrega debe haber sido realizada libre de coacción o engaño, ya que de lo contrario, la conducta no sería considerada como abuso de confianza.

La confianza, ya sea derivada de una relación personal o jurídica, siempre se ve traicionada cuando se materializa el abuso de confianza. En este sentido, este delito se presenta como un acto pluriofensivo que afecta tanto la confianza del sujeto activo como su patrimonio económico. Además, es importante destacar que el objeto material de esta conducta debe ser necesariamente un bien mueble, ya que la movilidad del mismo juega un papel fundamental en la configuración del abuso de confianza. (Abello, 2010).

A su vez explica con más detalle la diferencia existente entre el delito de abuso de confianza y el hurto agravado por la confianza de la siguiente manera:

El delito de hurto, en su esencia, constituye un tipo penal que implica un resultado material y una lesión a los derechos de propiedad. En este contexto, el sujeto pasivo puede ser tanto una persona natural como jurídica, y la acción de apoderamiento representa la antijuridicidad requerida por la norma, cuyo propósito se manifiesta en la obtención de beneficio para sí mismo o para un tercero. Es crucial destacar que el elemento normativo del hurto incluye el concepto de ajenidad del bien sustraído, lo que indica que este pertenece a otra persona distinta al autor del delito.

La circunstancia agravante del hurto surge cuando el sujeto activo se aprovecha de la confianza depositada en él por el propietario, poseedor o tenedor del bien. A pesar de la confianza otorgada, el individuo comete el delito con el objetivo doloso de apoderarse de la cosa confiada. (Corte Suprema de Justicia, Sentencia SP 33097, 2011).

Por otro lado, el abuso de confianza comparte una clasificación normativa similar al hurto; sin embargo, presenta características distintivas. En este caso, el agente conserva su calidad típica dentro de un contexto civil, como ser administrador o depositario del bien. Es fundamental señalar que en el abuso de confianza siempre se confía la mera tenencia de la cosa mueble ajena que se apropia, lo que constituye el elemento normativo central de este delito. Además, se destaca el uso del título no

traslativo de dominio, lo que implica que el depositario actúa sobre el bien sin ánimo de convertirse en su dueño, ya que no se realiza ninguna transferencia de derechos de propiedad.

En el delito de hurto, el bien mueble nunca se adquiere mediante algún título que confiera protección o cuidado sobre el mismo. Sin embargo, debido a la confianza depositada en el sujeto activo, se establece una relación o vínculo fáctico de disposición. Por otro lado, en el abuso de confianza, el agente siempre participa en la conducta antijurídica con un título no traslativo de dominio, como el de tenedor de la cosa mueble ajena. En estas circunstancias, si el agente se apropia del bien, se consuma el delito indicado. (Corte Suprema de Justicia, Sentencia SP 33097, 2011).

Como fue destacado por el Tribunal de Cali, en el abuso de confianza se vulnera el derecho del tradente, quien busca fervientemente que el objeto le sea restituido por parte del tenedor precario, a quien confió la vigilancia del mismo. Por otro lado, en el hurto agravado por la confianza, se afecta el poder de disponibilidad que la víctima tiene sobre el bien, el cual se ve vulnerado por la acción del sujeto activo. Esta diferencia fundamental entre ambos delitos resalta la complejidad y la diversidad de elementos involucrados en cada caso.

A partir de lo expuesto hasta ahora, se puede inferir que las distinciones entre el delito de hurto agravado por la confianza y el delito de abuso de confianza son de naturaleza fundamental y abarcan diversos aspectos. En primer lugar, en el abuso de confianza, la apropiación del bien tiene lugar a pesar de que inicialmente se encontraba bajo la custodia y cuidado de su propietario o poseedor. Por el contrario, en el hurto agravado, se trata de un acto de apoderamiento en el que el bien nunca estuvo dentro del ámbito de protección directa de su propietario.

En segundo lugar, en el delito de hurto agravado, la cosa robada no sale voluntariamente de la esfera de dominio de su propietario, quien es desposeído contra su voluntad por el sujeto activo. Por el contrario, en el abuso de confianza, el objeto material del delito llega a manos del sujeto activo como resultado del consentimiento libre y voluntario expresado por su propietario o poseedor. (Corte Suprema de Justicia, Sentencia SP 33097, 2011).

Por último, en el delito de abuso de confianza existe una relación jurídica entre el sujeto activo y el objeto material del delito. Este último llega a manos del sujeto activo como consecuencia de un título jurídico precario o fiduciario, mediante el cual se reconoce el dominio que sobre el bien ejerce otro individuo. En contraste, en el delito de hurto agravado, no existe un vínculo jurídico entre el objeto material del delito y el sujeto activo.

La posesión del bien sustraído se da como resultado de una relación de confianza generada por nexos de amistad, laborales, etc., sin que el sujeto activo reconozca en ningún momento el dominio que otras personas pudieron tener sobre el bien sustraído. Estas diferencias subrayan la complejidad y la diversidad de elementos involucrados en cada uno de estos delitos. (Corte Suprema de Justicia, Sentencia SP 33097, 2011).

A continuación, se muestra un cuadro comparativo elaborado por el Tribunal superior del distrito judicial de Pereira sala de decisión penal

Similitudes (las similitudes son entre el abuso de confianza y el hurto en general).	Diferencias	
1. Bien jurídico tutelado: patrimonio económico.	Hurto agravado por la confianza	Abuso de confianza
2. Objeto material: cosa mueble ajena. 3. Elemento subjetivo especial: búsqueda de provecho para sí o tercero.	Verbo rector: apoderarse No hay ningún título que implique el cuidado o protección de la cosa, por lo que el sujeto agente no tiene poder jurídico sobre el objeto material. El bien puede tenerlo, materialmente, el sujeto agente, pero se halla en la órbita del titular.	Verbo rector: apropiarse El objeto material ha entrado en la órbita del sujeto agente por un título no traslativo de dominio, otorgándole al sujeto agente un poder precario sobre la cosa, reconocido por el ordenamiento.

4. Tipos penales de lesión y de resultado.	Hay una relación de confianza de carácter personal entre el sujeto agente y el propietario.	Hay un nexo jurídico entre el propietario y el sujeto agente que los relaciona con el bien.
	Se ataca el poder de disponibilidad que tiene la víctima sobre el objeto material.	Se agravia el derecho del tradente, quien busca que la cosa le sea restituida por el tenedor precario, quien recibió la misión de la custodia o vigilancia del bien.

Fuente: Tribunal superior del distrito judicial de Pereira sala de decisión penal

Con base en la anterior información podemos inferir lo siguiente de lo dicho por la Corte suprema de justicia:

Las diferencias entre el delito de hurto agravado por la confianza y el delito de abuso de confianza son sustanciales y fundamentales. En el primero, la apropiación del bien se realiza sin importar que inicialmente estuviera bajo la custodia del propietario, mientras que, en el segundo, la relación de confianza previa es esencial para que se consuma el delito.

En el hurto agravado, la cosa sustraída nunca sale voluntariamente de la esfera de dominio del propietario, quien es desposeído contra su voluntad. En cambio, en el abuso de confianza, el objeto material del delito llega a manos del sujeto activo como resultado del consentimiento libre y voluntario expresado por su propietario o poseedor.

En conclusión, el delito de abuso de confianza en el ordenamiento jurídico colombiano, al igual que su modalidad agravada, representa una herramienta para la protección del patrimonio económico y la preservación de la confianza social en las relaciones contractuales y jurídicas. A lo largo de los años, la jurisprudencia ha reforzado la distinción entre esta conducta y otros delitos como el hurto, subrayando la importancia del vínculo jurídico y la relación de confianza que precede a la apropiación indebida.

La inclusión del abuso de confianza calificado en la Ley 599 de 2000, con sus agravantes punitivos, responde a la necesidad de adaptar el sistema penal a las complejidades de las interacciones sociales y económicas modernas, protegiendo no solo bienes privados, sino también los recursos públicos y colectivos. De esta manera, el legislador colombiano ha buscado garantizar una mayor efectividad en la lucha contra la corrupción y otras formas de apropiación indebida, promoviendo un marco normativo que favorezca la justicia y la transparencia en la gestión de los bienes confiados.

2.3 La incidencia del delito de abuso de confianza calificado en la administración de la propiedad horizontal.

El presente capítulo se centra en la reflexión sobre la incidencia del delito de abuso de confianza calificado en la administración de la propiedad horizontal en Colombia. A través de un análisis crítico del artículo 250 del Código Penal y su comparación con otras figuras delictivas, se pone de manifiesto la inadecuación de los delitos de administración desleal y corrupción privada en este contexto. Estos delitos, al estar concebidos para proteger intereses en entornos societarios con personalidad jurídica, no logran captar la realidad de una propiedad horizontal, donde los bienes son compartidos proindiviso por los copropietarios.

En contraposición, el delito de abuso de confianza calificado se revela como la figura más idónea para abordar las irregularidades que pueden surgir en la gestión de los recursos comunes, ya que responde directamente a la confianza depositada en los administradores. Esta conexión entre la conducta delictiva y el vínculo de confianza establecido entre los copropietarios y sus administradores destaca la necesidad de una protección jurídica eficaz.

2.3.1 El delito de administración desleal

En este apartado, se procede a examinar el delito de administración desleal, dado que es un tipo penal que, en principio, podría ser cometido por los administradores de propiedad horizontal en Bogotá. Sin embargo, en este contexto específico se argumentará por qué las conductas relacionadas con la administración desleal no se configuran dentro del marco de la administración de la propiedad horizontal.

Para sustentar esta postura, es necesario llevar a cabo un análisis de los elementos conforman de dicho delito, tal como han sido desarrollados y aclarados por la Corte Suprema de Justicia.

En efecto, dentro del Capítulo Quinto (referente al abuso de confianza), que pertenece al Título VII (delitos contra el patrimonio económico) del Libro Segundo del Código Penal, el artículo 17 de la Ley 1474 de 2011 incorporó el artículo 250B, cuyo contenido es el siguiente:

Artículo 250-B. Administración desleal. El administrador de hecho o de derecho, o socio de cualquier sociedad constituida o en formación, directivo, empleado o asesor, que en beneficio propio o de un tercero, con abuso de las funciones propias de su cargo, disponga fraudulentamente de los bienes de la sociedad o contraiga obligaciones a cargo de está causando directamente un perjuicio económicamente evaluable a sus socios, incurrirá en prisión de cuatro (4) a ocho (8) años y multa de diez (10) hasta mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes. (Ley 599, 2000).

En la sentencia SP3601 de 2021, la Corte Suprema de Justicia se pronunció sobre el delito de administración desleal, subrayando varios aspectos clave para su configuración. En primer lugar, destacó que este delito es de naturaleza pluriofensiva, ya que no solo protege el patrimonio económico de forma directa, sino también otros bienes jurídicos de carácter intermedio, como el orden económico social y la administración pública, especialmente en casos relacionados con actos de corrupción. Además, se enfatizó que el patrimonio protegido es el de la sociedad y/o el de los socios individualmente.

Asimismo, la Corte señaló que este delito solo puede ser cometido por un sujeto activo cualificado, como un administrador, socio, directivo, empleado o asesor de una sociedad, cuyo rol está regulado por normas de derecho mercantil de la siguiente manera:

En suma, de lo especificado es posible decantar que el comportamiento delictivo de administración desleal:

- Es de naturaleza pluriofensiva;

- por la ubicación del tipo penal en los delitos contra el patrimonio económico, este bien jurídico concreto se protege de forma directa (inmediata);
- el patrimonio al que se refiere la norma es el de la sociedad y/o el de los socios individualmente considerados; y,
- la acción típica prohibida, protege otros bienes jurídicos, de carácter intermedio (mediato), como son el orden económico social y la administración pública, esta última, con ocasión de hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción.

Sujeto activo: La administración desleal es una conducta de sujeto activo cualificado, habida cuenta que solo⁴⁵ la cometen quienes, dentro de una sociedad constituida o en formación, actúen en calidad de: (i) administrador de hecho o de derecho; (ii) socio; (iii) directivo; (iv) empleado; o, (v) asesor.

El alcance de cada uno de estos conceptos, hallan su fuente en normas de carácter extrapenal, en esencia, categorías ligadas al derecho mercantil. En lo tocante al administrador, aun cuando la ley no brinda una definición al respecto, bien puede considerarse a todo aquel encargado de la gestión social, esto es, la persona que dirige la actividad societaria, administra los bienes y negocios ajenos –en este caso de la sociedad– y la representa ante terceros

Lo será de derecho cuando la administración derive de un título jurídicamente válido conforme a la normatividad que rige la respectiva modalidad societaria, vale decir, designación o nombramiento en cumplimiento de los requisitos y formalidades legales o estatutarias, aceptación del cargo e inscripción en el registro mercantil y se actúe en ejercicio pleno y vigente de sus facultades y atribuciones.

Sujeto pasivo: Si se entiende al sujeto pasivo del delito como el titular del interés jurídico protegido por el derecho, en el caso de la administración desleal, como atrás se expusiera al justificar el patrimonio como bien jurídico inmediato, aquél posee una esfera individual cuando se refiere a las personas jurídica (sociedad) o natural (socios) que directamente sufren un perjuicio evaluable económicamente. (Corte suprema de Justicia, sentencia SP3601, 2021).

El fragmento de la sentencia que analiza establece que el delito de administración desleal se configura exclusivamente dentro del ámbito de una sociedad, siendo este un

requisito fundamental para su tipificación. El análisis de los siguientes puntos es clave para entender esta exigencia:

Naturaleza pluriofensiva: El delito de administración desleal no solo protege el patrimonio económico, sino que también resguarda otros bienes jurídicos de carácter intermedio, como el orden económico-social y, en ciertos casos, la administración pública. Esto significa que, aunque el bien jurídico principal afectado es el patrimonio de la sociedad, el delito también puede incidir en otros aspectos más amplios, como el funcionamiento adecuado de la economía y las instituciones públicas. Sin embargo, este impacto en bienes jurídicos intermedios surge solo cuando el delito se comete dentro del marco de una sociedad.

Patrimonio protegido: El patrimonio al que se refiere la norma es el de la sociedad y/o de los socios individualmente considerados. Esto implica que el perjuicio debe recaer sobre los bienes de una organización con estructura societaria o sobre los intereses económicos de sus socios, dejando claro que la norma no se aplica a cualquier tipo de administración, sino específicamente a la administración de una sociedad constituida o en formación.

Sujeto activo cualificado: El delito solo puede ser cometido por un "sujeto activo cualificado", lo cual significa que la persona que realiza la conducta debe tener una relación especial con la sociedad. Este sujeto puede ser un administrador de hecho o de derecho, un socio, un directivo, un empleado o un asesor de la sociedad. Es decir, solo aquellos con una posición formal o informal dentro de la estructura societaria pueden ser responsables de administración desleal. El concepto de "administrador", aunque no está definido directamente en la ley penal, proviene del derecho mercantil y se refiere a la persona encargada de la gestión y representación de la sociedad. Esto refuerza la idea de que el delito solo es aplicable en el contexto de una sociedad.

Sujeto pasivo: El sujeto pasivo, es decir, el titular del interés jurídico protegido, es la sociedad misma o los socios que sufren un perjuicio económico derivado de la conducta desleal del administrador. Esto subraya que la administración desleal solo puede existir cuando hay un daño directo al patrimonio de una persona jurídica o a los socios que integran la sociedad.

Como conclusión del análisis anterior se puede decir que, para que el delito de administración desleal se configure, debe tratarse de una sociedad donde el patrimonio de esta o de sus socios sea el bien jurídico afectado. Si no existe esta relación societaria, no se configura el delito, dado que la norma está diseñada para proteger exclusivamente los intereses patrimoniales y económicos dentro de un marco empresarial o societario, tal como se deduce de la ubicación del tipo penal dentro de los delitos contra el patrimonio económico y de las calificaciones del sujeto activo y pasivo.

Ahora bien, la ley 675 de 2001, que regula todo lo concerniente a la propiedad horizontal en Colombia en sus artículos 19, señala lo siguiente:

Artículo 19. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. (Ley 675, 2000).

El artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009, destaca la naturaleza de los bienes comunes dentro de una propiedad horizontal, enfatizando que estos pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de las unidades privadas que conforman el conjunto o edificio. Este concepto es importante en la administración de la propiedad horizontal, ya que los bienes, elementos y zonas comunes—como escaleras, pasillos, áreas recreativas o sistemas de seguridad—no pertenecen a un solo individuo, sino que son compartidos de manera indivisible entre todos los copropietarios. Dichos bienes son esenciales para el uso y goce de los bienes de dominio particular, pero no pueden ser vendidos, embargados o gravados de manera independiente de las unidades privadas.

En una propiedad horizontal, esta característica de los bienes comunes subraya que todos los propietarios tienen derechos y obligaciones sobre estos bienes, y deben

ejercerlos de acuerdo con la ley y el reglamento interno de la copropiedad. Además, el carácter inalienable de los bienes comunes, mientras mantengan su condición, garantiza que estos no puedan separarse de los bienes privados ni individualizarse en términos fiscales o patrimoniales.

Atendiendo lo anterior se concluye lo siguiente: el delito de administración desleal, tal como está tipificado en el Código Penal, se configura cuando un sujeto con poder de administración en una sociedad actúa de manera contraria a los intereses de dicha sociedad, causando un perjuicio patrimonial a la misma o a sus socios. Este tipo penal se circunscribe a un contexto donde el sujeto activo (administrador, socio, directivo, empleado o asesor) tiene la responsabilidad de gestionar bienes que pertenecen a una entidad colectiva, es decir, una sociedad mercantil o similar, donde el patrimonio es de la sociedad o de sus socios en calidad de accionistas.

En el contexto de la propiedad horizontal, sin embargo, no se cumple esta configuración jurídica. Los bienes comunes en una propiedad horizontal no pertenecen a una sociedad en el sentido mercantil, sino que son propiedad en común y proindiviso de los copropietarios de las unidades privadas. Es decir, los bienes no son administrados en nombre de una sociedad con ánimo de lucro, sino que pertenecen a un conjunto de individuos que son propietarios de áreas privadas y, simultáneamente, comparten la titularidad de las áreas comunes.

Dado que el delito de administración desleal exige la existencia de un patrimonio social que pueda ser gestionado en perjuicio de la sociedad o sus socios, en una propiedad horizontal esta premisa no se cumple. Los bienes compartidos (zonas comunes) no constituyen un patrimonio separado o autónomo que pueda ser vulnerado en el marco de una gestión desleal. Cualquier perjuicio que se ocasione en la administración de estos bienes afecta directamente a todos los copropietarios en su calidad de titulares individuales y no a una sociedad colectiva con una personalidad jurídica distinta.

Por lo tanto, las acciones de los administradores de una propiedad horizontal no pueden encuadrarse en el tipo penal de administración desleal, ya que no se trata de la gestión de un patrimonio societario, sino de bienes comunes compartidos por los copropietarios. Cualquier irregularidad en la administración de dichos bienes podría ser

abordada desde otra figura jurídica, que para este caso es el abuso de confianza calificado, pero no bajo el tipo penal de administración desleal.

2.3.2 Delito de corrupción privada, artículo 250^a

El Legislador, en el artículo 250 A del régimen sancionatorio, tipificó el delito de corrupción privada, definiendo como conducta constitutiva de este delito la acción de quien:

El que directamente o por interpuesta persona prometa, ofrezca o conceda a directivos, administradores, empleados o asesores de una sociedad, asociación o fundación una dádiva o cualquier beneficio no justificado para que le favorezca a él o a un tercero, en perjuicio de aquella, incurrirá en prisión de cuatro (4) a ocho (8) años y multa de diez (10) hasta de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Con las mismas penas será castigado el directivo, administrador, empleado o asesor de una sociedad, asociación o fundación que, por sí o por persona interpuesta, reciba, solicite o acepte una dádiva o cualquier beneficio no justificado, en perjuicio de aquella. Cuando la conducta realizada produzca un perjuicio económico en detrimento de la sociedad, asociación o fundación, la pena será de seis (6) a diez (10) años. (Ley 599, 2000).

El delito comparte de corrupción privada, comparte ciertas similitudes con el de administración desleal, previamente discutido, ya que ambos protegen el patrimonio de entidades privadas y regulan conductas de directivos, administradores, empleados o asesores. Sin embargo, en el caso de la corrupción privada, se amplía el alcance a quienes incurrir en actos que vulneran la confianza y afectan el patrimonio económico de las organizaciones, con énfasis en las consecuencias que derivan en perjuicios económicos directos. A continuación, se presenta un análisis de la Corte Suprema de Justicia en la que expresa lo siguiente:

En este apartado es importante advertir que el artículo 250B del Código Penal se refiere a quienes actúan en el ámbito de las sociedades mercantiles –elemento normativo–. Ello se infiere de la distinción que en el mismo texto del Estatuto Anticorrupción se hizo para el punible de corrupción privada (precepto 250A ibidem), en el que se precisó que la conducta puede ser cometida por directivos, administradores, empleados o asesores de sociedades, asociaciones o

fundaciones. Además, que se trata de sociedades: (i) constituidas, entiéndase, las que han cumplido todos y cada uno de los requisitos de ley, procedimientos definidos y reglados que repercuten en el nacimiento de la personalidad jurídica. Suponen la existencia del contrato de sociedad; o (ii) aquellas que se encuentren en formación

Dentro de estas últimas habría de considerar: a) las que, en estricto sentido, se hallan en formación, en otras palabras, las que existen durante el tiempo transcurrido entre el acto constitutivo de la sociedad y el de la inscripción en el registro mercantil; y, b). las irregulares, constituidas por escritura pública, pero que actúan sin permiso de funcionamiento, requiriéndolo (artículo 500 del Código de Comercio). (Corte suprema de Justicia, sentencia SP3601, 2021).

Al analiza lo dicho por la Corte Suprema de Justicia y el artículo, se puede inferir que el artículo 250A del Código Penal establece que incurre en el delito de corrupción privada quien, directa o indirectamente, prometa, ofrezca o conceda dádivas a directivos, administradores, empleados o asesores de sociedades, asociaciones o fundaciones con el fin de obtener un beneficio injustificado, causando un perjuicio a la entidad. La norma también castiga a aquellos directivos o empleados que acepten tales beneficios.

Este delito está diseñado para proteger el patrimonio de entidades privadas como sociedades mercantiles, asociaciones y fundaciones. El foco del delito recae sobre la relación fiduciaria o de confianza que se deposita en los directivos o administradores de estas organizaciones y cómo esta relación puede ser pervertida mediante conductas corruptas que atenten contra el patrimonio de la entidad.

En contraste, la Ley 675 de 2001 regula la propiedad horizontal, un régimen jurídico especial que aplica a edificios o conjuntos donde coexisten bienes de propiedad privada y bienes comunes indivisibles. Estos bienes comunes son administrados por un órgano colegiado, como el consejo de administración o el administrador del conjunto, en representación de los copropietarios.

Los bienes comunes, según el artículo 19 de la Ley 675, pertenecen proindiviso a todos los propietarios y no pueden ser gravados o vendidos separadamente de las unidades privadas. Esta configuración implica una administración colectiva de los bienes comunes, sujeta a las decisiones y normas internas de la copropiedad.

A diferencia de las sociedades mercantiles, asociaciones o fundaciones, que tienen un patrimonio propio y un régimen de responsabilidad independiente de sus integrantes, (artículo 98, código del comercio) la propiedad horizontal se rige por un régimen especial donde los bienes comunes son compartidos entre todos los copropietarios. Ley 675, 2001 artículo 19) | Esto genera una diferencia importante al momento de la configuración de los delitos relacionados con la gestión del patrimonio.

Mientras que las sociedades, asociaciones o fundaciones son entidades con personalidad jurídica y un patrimonio autónomo, en la propiedad horizontal los bienes comunes no pertenecen a una persona jurídica independiente, sino que son propiedad colectiva de los copropietarios. Por lo tanto, los actos de administración sobre estos bienes no pueden ser considerados actos que perjudiquen a una "entidad" con personalidad jurídica y patrimonio propio, tal como lo exige el tipo penal de corrupción privada.

Naturaleza de los bienes comunes: Los bienes comunes en una propiedad horizontal no tienen la misma connotación patrimonial que los activos de una sociedad o fundación. Su inalienabilidad e indivisibilidad limitan las posibilidades de que se produzca un perjuicio económico directo a una entidad que pueda ser equiparada a una sociedad mercantil. Los bienes comunes son administrados para el beneficio colectivo, y aunque pueden existir malos manejos administrativos, estos se regulan principalmente a través del régimen interno de la propiedad horizontal y no necesariamente mediante el régimen penal de corrupción.

El delito de corrupción privada, tal como está configurado en el artículo 250A del Código Penal, no se aplica a la propiedad horizontal debido a las diferencias en relación a la naturaleza jurídica y el régimen patrimonial de esta última. La propiedad horizontal no posee personalidad jurídica propia, y los bienes comunes, por su naturaleza indivisible e inalienable, no pueden ser objeto de actos corruptos que afecten a una entidad separada como ocurre en las sociedades mercantiles.

Por todo lo expuesto anteriormente, es el delito de abuso de confianza calificado como el delito que más se encaja en el contexto de la propiedad horizontal

2.3.3 El delito de abuso de confianza calificado como la figura penal más adecuada en el contexto de la propiedad horizontal.

Una vez descartados los delitos de corrupción privada y administración desleal que eran los otros dos delitos posibles que se podía cometer en la propiedad horizontal, se pasara a explicar porque el delito de abuso de confianza es el más adecuado en este contexto.

Descartados los delitos de corrupción privada y administración desleal como posibles infracciones dentro del ámbito de la propiedad horizontal, es pertinente analizar por qué el delito de abuso de confianza resulta ser la figura penal más adecuada en este contexto. A continuación, se detallan las razones que fundamentan esta conclusión, destacando cómo las características propias de la administración de bienes comunes entre los copropietarios hacen que el abuso de confianza sea la figura penal más adecuada para tipificar las conductas que afectan el patrimonio compartido.

El delito de abuso de confianza calificado es el delito más adecuado para abordar las conductas delictivas que pueden presentarse en la administración de la propiedad horizontal. Este delito se configura cuando una persona se apropia, para sí o para un tercero, de un bien mueble ajeno que le ha sido confiado bajo un título no traslativo de dominio. En el contexto de la propiedad horizontal, dicho título de mera tenencia se ajusta a las relaciones entre el administrador y los copropietarios, quienes confían al administrador la gestión y el manejo de recursos comunes, como las cuotas de administración, contratos de mantenimiento, y fondos para reparaciones.

El desvío de estos recursos destinados a la administración y mejora de la copropiedad, así como la manipulación de contratos de servicios, constituye un abuso de confianza cuando el administrador, aprovechándose de su posición y de la confianza depositada por los copropietarios, actúa en beneficio propio o de terceros en perjuicio del patrimonio común. La Corte Suprema de Justicia ha señalado, en la sentencia SP2794 (2021), que el abuso de confianza calificado puede ser cometido por un administrador cuando se le confía la mera tenencia de bienes, sin que medie un título traslativo de dominio, es decir, cuando los bienes no le son entregados con ánimo de

transferir la propiedad, sino para su administración temporal bajo la obligación de devolverlos o destinarlos a los fines para los que fueron confiados.

En este sentido, el delito de abuso de confianza calificado resulta ser el más adecuado para sancionar conductas como la apropiación indebida de las cuotas de administración, el desvío de fondos destinados a mejoras y reparaciones, y la manipulación de contratos en detrimento de la comunidad. A diferencia de otros delitos como la corrupción privada o la administración desleal, que requieren un perjuicio a una sociedad, empresa, asociación o fundación, el abuso de confianza calificado contempla el perjuicio causado sobre bienes comunitarios o de utilidad común, como ocurre en la propiedad horizontal.

La jurisprudencia de la Corte Suprema ha sido clara al afirmar que el elemento esencial en el abuso de confianza es la existencia de un vínculo jurídico previo con el bien, en virtud del cual el agente tiene la mera tenencia del mismo sin derecho a apropiárselo. En la propiedad horizontal, este vínculo se materializa en la figura del administrador, quien, al traicionar la confianza que se le ha depositado, se apropia de los recursos comunes que le han sido confiados para el manejo eficiente de la copropiedad. La Corte también ha subrayado que el delito se consuma cuando el agente, abusando de su posición, desvía o se apropia de los bienes, vulnerando así el patrimonio común que debía proteger.

Para conclusión, el delito de abuso de confianza calificado es el más pertinente para encuadrar las conductas delictivas que afectan los recursos comunitarios en la propiedad horizontal, dado que reconoce la relación de confianza entre los administradores y los copropietarios, así como la obligación de gestionar dichos recursos con transparencia y en beneficio de la comunidad. La tipificación de este delito asegura que las apropiaciones indebidas y los desvíos de fondos, en perjuicio del patrimonio compartido, sean sancionados de manera adecuada dentro del marco legal colombiano.

Cuadro comparativo entre los delitos

Delito	Abuso de Confianza Calificado (Art. 250)	Administración Desleal (Art. 250-B)	Corrupción Privada (Art. 250-A)
Definición	Apropiación indebida de cosa mueble ajena confiada por un título no traslativo.	Disposición fraudulenta de bienes de la sociedad en beneficio propio o de terceros.	Prometer, ofrecer o conceder dádivas a directivos o empleados para obtener favores.
Sujeto Activo	Persona que ejerce funciones confiadas por autoridad pública o que actúa sobre bienes públicos o de entidades no gubernamentales.	Administrador, socio, directivo, empleado o asesor de la sociedad.	Directivos, administradores, empleados o asesores de sociedades, asociaciones o fundaciones.
Sujeto Pasivo	Persona o entidad a la que se le confió el bien.	Patrimonio de la sociedad y/o socios individualmente considerados.	Sociedad, asociación o fundación afectada por la dádiva o beneficio.
Conducta	Apropiación o uso indebido de la cosa ajena.	Disposición fraudulenta de bienes o contratación de obligaciones en perjuicio económico.	Promesa, oferta o concesión de dádivas o beneficios no justificados.
Penas	Prisión de 48 a 108 meses y multa de 40 a 750 salarios mínimos mensuales vigentes.	Prisión de 4 a 8 años y multa de 10 a 1.000 salarios mínimos mensuales vigentes.	Prisión de 4 a 8 años y multa de 10 a 1.000 salarios mínimos mensuales vigentes.

Delito	Abuso de Confianza Calificado (Art. 250)	Administración Desleal (Art. 250-B)	Corrupción Privada (Art. 250-A)
Incremento de Penas	Incremento si la conducta afecta bienes de la administración pública o instituciones.	El perjuicio debe ser económicamente evaluable.	Penas más severas si se produce un perjuicio económico.
Elementos Clave	Confianza depositada, título no traslativo de dominio.	Abuso de funciones y disposición de bienes en perjuicio económico.	Conducta corrupta que afecta la confianza en las relaciones laborales y comerciales.
Comparación con otros delitos	Similar al hurto, pero implica una relación previa de confianza.	Pluriofensivo, protege patrimonio y otros bienes jurídicos intermedios.	Similar a administración desleal, pero abarca actos que vulneran la confianza.

Fuente propia

➤ **Incidencia del delito de abuso de confianza en la administración de la propiedad horizontal en Bogotá**

Con el fin de abordar este apartado, se realizó una entrevista especializada con el señor Argemiro Velandia Ortigón, abogado y administrador con más de 20 años de experiencia en el ámbito de la propiedad horizontal. A través de su testimonio, se logró obtener una visión más precisa sobre la incidencia del delito de abuso de confianza calificado en la administración de copropiedades en Colombia. Las preguntas formuladas en la entrevista fueron las siguientes:

1. ¿Cuál es su experiencia profesional y su relación con el tema de la propiedad horizontal?

Respuesta: Llevo 20 años en este tema de propiedad horizontal, he ocupado, todos los cargos, desde consejero suplente hasta presidente de ese órgano, también he administrado y desde hace 10 años aproximadamente asesoro jurídicamente diferentes copropiedades.

2. ¿Cuál es el papel del administrador en las propiedades horizontales en Bogotá?

Respuesta: La función de la administración en la propiedad horizontal está contemplado en el artículo 51 de la ley 675 de 2001, entre otras cosas muchas cosas, es responsable de la gestión financiera y del mantenimiento de las áreas comunes. Esto incluye manejar los recursos económicos, elaborar presupuestos, cobrar las cuotas de administración, pagar a proveedores y asegurar que los fondos se usen correctamente. Además, debe garantizar el buen estado de las instalaciones mediante la coordinación de reparaciones y el mantenimiento continuo. También se encarga de convocar asambleas y hacer cumplir las decisiones de la comunidad, todo dentro del marco legal y normativo.

3. ¿Qué tipos de irregularidades o malas prácticas ha observado en la gestión de los administradores de propiedad horizontal en Bogotá?

Respuesta: durante el ejercicio de mi profesión he evidenciado que, en muchas copropiedades, se maneja la parte financiera de una forma irregular y esto da pie para que se afecte las arcas de la copropiedad. En muchos casos los administradores de turno se apropian de manera indebida de los recursos económicos del conjunto o edificio.

4. ¿Dentro de su experiencia como abogado, pensaría que en algunos casos los administradores pueden cometer el delito de abuso de confianza en las copropiedades?

Respuesta: Creo que efectivamente este delito se comete en algunas ocasiones en las copropiedades y desde mi punto de vista sería abuso de confianza calificado. Esto en razón al numeral 4 del artículo 250 del código penal

5. ¿Qué efectos directos e indirectos ha observado que tiene el abuso de confianza calificado en las finanzas de las propiedades horizontales en Bogotá?

Respuesta: El abuso de confianza calificado genera efectos directos como la desfinanciación de las copropiedades, lo que impacta negativamente en su

capacidad para cubrir gastos esenciales. Esto puede traducirse en el deterioro de las áreas comunes debido a la falta de mantenimiento, el incumplimiento de pagos a proveedores, lo cual genera problema de contractuales de cumplimiento y la imposibilidad de realizar mejoras o reparaciones necesarias.

6. Durante el período comprendido entre 2020 y 2023, ¿ha notado un incremento o disminución en la comisión de este tipo de delitos en la administración de propiedades horizontales?

Respuesta: Sí, durante los últimos tres años he notado un incremento en la comisión de este tipo de delitos en la administración de propiedades horizontales. Sin embargo, es común que las copropiedades no presenten denuncias formales, lo que contribuye a que estos delitos, en muchos casos, queden impunes...

7. ¿De qué manera, si es que lo ha hecho, la pandemia de COVID-19 ha influido en la comisión del delito de abuso de confianza calificado dentro de la administración de propiedad horizontal?

Respuesta:

La pandemia de **COVID-19** ha tenido un impacto considerable en el aumento de casos de abuso de confianza calificado en la administración de propiedades horizontales. Tras la emergencia sanitaria, se evidenció un incremento en estos delitos, en parte porque muchas copropiedades empezaron a recibir dinero en efectivo, dado que las personas no podían asistir a los bancos debido a las restricciones de aforo. Esta práctica facilitó el manejo de efectivo, lo que abrió la puerta a mayores oportunidades para la comisión de actos ilícitos por parte de algunos administradores.

El análisis de la entrevista realizada a el Doctor Argemiro Velandia Ortegón, abogado y administrador de propiedades horizontales, revela una problemática en relación a la gestión de copropiedades en Bogotá, particularmente en relación con la comisión del delito de abuso de confianza calificado. El Doctor Argemiro con 20 años de experiencia en este sector, ha contado con la oportunidad de observar varios escenarios dentro de la estructura de la propiedad horizontal, lo que le otorga una visión amplia y

detallada sobre las diferentes problemáticas de la administración en el contexto de lo propiedad horizontal.

En primer lugar, subraya el rol que posee el administrador, cuya labor no solo se limita a la gestión financiera, sino también al mantenimiento de las áreas comunes, la coordinación de asambleas y el cumplimiento de decisiones comunitarias, todo esto dentro del marco legal que impone la Ley 675 de 2001. La descripción que ofrece el Doctor Argemiro, sobre estas responsabilidades, muestra la importancia de la figura del administrador como el garante del buen manejo de los recursos y el mantenimiento de la estabilidad financiera y estructural de la copropiedad.

No obstante, el testimonio, también evidencia problemas graves en la gestión de los recursos, principalmente en lo que respecta al manejo irregular de las finanzas. Según el entrevistado, uno de los problemas recurrentes que ha observado es la apropiación indebida de los recursos económicos por parte de algunos administradores. Este tipo de comportamiento constituye, en muchos casos, el delito de abuso de confianza calificado, tal como lo establece el numeral 4 del artículo 250 del Código Penal colombiano. La mención de esta tipificación penal sugiere que, aunque la ley prevé sanciones para estos actos, la realidad es que muchos de estos delitos quedan sin denunciar, lo que propicia su repetición e impunidad.

Estas malas prácticas impactan de manera negativa las finanzas de la propiedad, tal como lo señala el Doctor Velandia, el abuso de confianza calificado conduce a la desfinanciación de las copropiedades, lo que afecta directamente su capacidad para cumplir con sus obligaciones financieras. Esto se traduce en problemas tales como el deterioro de las áreas comunes, el incumplimiento de pagos a proveedores y la falta de recursos para realizar reparaciones o mejoras necesarias. Estas consecuencias no solo afectan la calidad de vida de los residentes, sino que también pueden generar conflictos contractuales y una disminución del valor patrimonial de los inmuebles.

De otro lado el Doctor Argemiro explica que, entre 2020 y 2023, ha habido un incremento en la comisión del delito de abuso de confianza en las propiedades horizontales. Este aumento, según él, no se refleja en estadísticas oficiales debido a la falta de denuncias formales por parte de las copropiedades, lo que perpetúa un ciclo de impunidad. La entrevista deja claro que existe una especie de "silencio institucional"

frente a estos delitos, ya sea por desconocimiento de los copropietarios sobre cómo proceder legalmente o por la falta de voluntad para iniciar procesos judiciales que, en muchos casos, pueden ser largos y costosos.

Un factor determinante en el incremento de estos delitos ha sido, según el Doctor Velandia, la pandemia de COVID-19. El confinamiento y las restricciones de aforo en los bancos propiciaron el manejo de grandes cantidades de efectivo dentro de las copropiedades, lo que facilitó la apropiación indebida de recursos por parte de algunos administradores. Esta situación demuestra cómo las circunstancias externas, como la pandemia, pueden agravar problemas estructurales ya existentes y abrir nuevas oportunidades para la comisión de delitos.

En definitiva, el estudio realizado pone de manifiesto la problemática creciente del abuso de confianza calificado en la administración de las propiedades horizontales en Colombia. La figura del administrador, que debería velar por el correcto manejo de los recursos comunes, se ha visto comprometida en numerosos casos, afectando gravemente las finanzas y la calidad de vida en las copropiedades. La falta de denuncias formales y la impunidad que rodea estos actos agravan aún más la situación

3. Formulación de hipótesis

El delito de abuso de confianza calificado, contemplado en el artículo 250 del Código Penal Colombiano, ha impactado de manera negativa la gestión de la propiedad horizontal en Bogotá, debido a la ausencia de mecanismos eficaces de control y supervisión sobre los administradores de las copropiedades. Esta situación ha provocado un deterioro en las finanzas de las propiedades y un incremento en las cuotas de administración, lo que ha afectado directamente a los copropietarios.

3.1 Categorías

A continuación, se menciona la primera categoría la cual corresponde a la propiedad horizontal, cuya figura jurídica ha sido adoptada a nivel mundial. Sus orígenes se encuentran en la costumbre, y con el tiempo ha sido regulada por normas que responden a las necesidades y circunstancias de cada país en diferentes momentos históricos. Esta modalidad ha surgido como una respuesta a la necesidad de albergar a un gran número de personas en áreas limitadas, lo que ha impulsado la construcción de edificios de varios pisos destinados a la vivienda. De este modo, se ha consolidado como una política social que busca facilitar el acceso a la vivienda optimizando el uso del espacio. (Torres, 2016).

En Colombia, la propiedad horizontal ha sido regulada por la Ley 675 de 2001 donde se establecen las funciones y responsabilidades de los diferentes órganos encargados de su dirección y control.

Los órganos colegiados encargados de la dirección y administración en la propiedad horizontal, según lo establece la Ley 675 (2001), indican que la asamblea general de copropietarios es la máxima autoridad del edificio o conjunto. Es esta asamblea la que tiene la facultad de elegir a los consejeros encargados de

representarlos, proteger sus intereses y preservar el patrimonio de la persona jurídica o copropiedad.

El artículo 36 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que la gestión y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al Consejo de Administración (si existe) y al administrador del edificio o conjunto.

Una de las funciones esenciales del Consejo de Administración es designar al administrador o representante legal de la copropiedad. Según el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el Consejo tiene la responsabilidad de garantizar que el administrador cumpla correctamente con sus funciones. (Ley 675 2001).

De otro lado se describen las categorías relacionadas al abuso de confianza simple y calificado. En el contexto del sistema jurídico colombiano, el delito de abuso de confianza se configura como una conducta penal que sanciona la apropiación indebida de bienes muebles ajenos que han sido entregados bajo un título que no implica la transferencia de propiedad. Este ilícito está contemplado en el artículo 249 del Código Penal y conlleva penas que varían según la gravedad del hecho y las circunstancias que lo rodean, pudiendo incluir tanto la privación de la libertad como sanciones económicas.

Por su parte, el artículo 250 del mismo Código Penal aborda una forma agravada de este delito, conocida como abuso de confianza calificado. Esta modalidad se activa cuando la conducta delictiva incluye factores agravantes como el abuso de funciones públicas, la apropiación de bienes en depósito necesario, o el desvío de bienes pertenecientes a entidades estatales o a organizaciones no gubernamentales. Estas circunstancias hacen que las penas asociadas a este delito sean considerablemente más estrictas, con mayores periodos de prisión y multas más elevadas. Dichas medidas buscan no solo castigar al infractor, sino también prevenir este tipo de conductas y salvaguardar los derechos patrimoniales de los afectados. (Ley 599, 2000).

4. Marco Metodológico

4.1 Línea de investigación

La investigación sobre la "Incidencia del Delito de Abuso de Confianza en la Administración de Propiedad Horizontal en Bogotá, Colombia, durante el periodo 2020 a 2023" se enmarca en la línea de investigación "Estado, sociedad y cultura" debido a que

aborda una problemática social directamente relacionada con la gestión y protección de los derechos patrimoniales de los copropietarios en el contexto de la propiedad horizontal. El estudio del abuso de confianza en este ámbito refleja las problemáticas y conflictos que surgen en la interacción entre los derechos de los ciudadanos y las dinámicas de administración de bienes comunes, lo que afecta la seguridad jurídica y financiera de la comunidad.

Además, la administración de la propiedad horizontal no solo representa un espacio de gestión privada, sino que tiene implicaciones públicas, ya que influye en el bienestar de la sociedad en general, particularmente en lo que respecta a la confianza y el manejo responsable de los recursos compartidos.

4.2 Forma de investigación

la investigación teórica o especulativa son grandes teorías formadas por conceptos abstractos que se articulan a través de leyes científicas y principios que permiten explicar y prever fenómenos de carácter universal. Un claro ejemplo de ello son las teorías desarrolladas por Newton y, posteriormente, por Einstein, quienes formularon explicaciones fundamentales sobre la relación entre la materia, la energía y el movimiento (Goetz y LeCompte, 1988, p. 60).

Primo Yúfera (1994) destaca a Newton y Einstein como los ejemplos más emblemáticos de este tipo de investigaciones teóricas. Al referirse específicamente al trabajo de Einstein, subraya que sus teorías están construidas a partir de conceptos que, en sus palabras, "son invenciones libres del intelecto humano". En la formulación de estas teorías intervienen tanto la lógica como la intuición, y su valor universal se refleja en su "perfección".

De esta manera la presente investigación es teórica, porque su enfoque principal es la comprensión conceptual y abstracta de un fenómeno jurídico y social. Además, no se limita a describir situaciones en específicos, sino que busca desarrollar una base teórica sólida que permita explicar cómo y por qué se manifiesta el delito de abuso de confianza en el contexto de la administración de propiedad horizontal. A través del análisis de conceptos jurídicos, principios normativos y la relación entre los actores involucrados, la investigación busca establecer patrones que expliquen este fenómeno a nivel estructural y normativo.

4.3 Método de la investigación

El método deductivo es aquel que inicia con una premisa general o hipótesis, y a partir de ella se extraen conclusiones que se aplican a situaciones particulares o casos específicos. Este enfoque se asocia con el método científico porque sigue un proceso lógico en el que, basándose en principios generales, se generan predicciones o explicaciones para fenómenos particulares. Según Arias (2019), el método deductivo implica partir de una idea amplia para luego deducir consecuencias que puedan ser verificadas o contrastadas con los datos observados en casos concretos.

En relación con la investigación sobre la "Incidencia del Delito de Abuso de Confianza en la Administración de Propiedad Horizontal en Bogotá, Colombia, durante el periodo 2020 a 2023", el uso del método deductivo se evidencia en el hecho de que la investigación parte de principios generales sobre el delito de abuso de confianza, su regulación en el Código Penal colombiano y su impacto en la administración de propiedad horizontal. A partir de estos conceptos y normas generales, la investigación deduce y analiza cómo estos principios se manifiestan en los casos específicos ocurridos en Bogotá durante el período estudiado.

Por ejemplo, la investigación parte de la noción general del delito de abuso de confianza y su tipificación en la ley (artículos 249 y 250 del Código Penal) para luego aplicar estos conceptos al contexto particular de la administración de propiedad horizontal. El análisis se basa en el marco normativo general para extraer conclusiones sobre las consecuencias jurídicas, sociales y económicas de este delito en la administración de los bienes comunes. De este modo, se deduce cómo el incumplimiento de las funciones administrativas puede derivar en sanciones legales o en la pérdida de confianza de los copropietarios, lo que a su vez afecta la estabilidad y el funcionamiento de las comunidades.

4.4 Paradigma de la investigación

El enfoque cualitativo se elige cuando el objetivo principal de la investigación es explorar cómo los individuos perciben, interpretan y experimentan su entorno, haciendo énfasis en comprender sus perspectivas y los significados que atribuyen a los fenómenos. Este enfoque es útil para profundizar en las experiencias y puntos de vista

de los sujetos, permitiendo un análisis más detallado de los aspectos subjetivos y contextuales. Según Marshall (2011) y Preissle (2008), el enfoque cualitativo es especialmente recomendable cuando el tema a estudiar ha sido poco investigado o no ha sido abordado previamente en relación con un grupo social específico. El proceso cualitativo, en general, comienza con una idea de investigación y evoluciona conforme se van recolectando y analizando datos.

En el caso de la investigación sobre la "Incidencia del Delito de Abuso de Confianza en la Administración de Propiedad Horizontal en Bogotá, Colombia, durante el periodo 2020 a 2023", el enfoque cualitativo es apropiado porque busca entender cómo los diferentes actores dentro de las comunidades de propiedad horizontal (administradores, copropietarios, entre otros) perciben y experimentan el impacto del abuso de confianza en su entorno. Dado que este delito afecta tanto las finanzas como las relaciones de confianza en estos contextos, el enfoque cualitativo permite captar las interpretaciones y percepciones de las personas involucradas, lo que resulta fundamental para entender no solo las consecuencias legales, sino también las repercusiones sociales y comunitarias.

Además, este enfoque es adecuado ya que el tema ha sido escasamente investigado en el contexto específico de la propiedad horizontal en Bogotá. La investigación cualitativa, al centrarse en las experiencias vividas por los actores involucrados, permite explorar aspectos que pueden no estar reflejados en datos cuantitativos, como los sentimientos de desconfianza, la percepción de injusticia o las tensiones comunitarias. Así, se obtiene una visión más completa de cómo este delito afecta la vida cotidiana y el funcionamiento de la propiedad horizontal.

4.5 Tipo de investigación

La investigación descriptiva tiene como propósito detallar las características esenciales de un grupo de fenómenos, utilizando métodos sistemáticos que permiten identificar su estructura o comportamiento. Este tipo de investigación proporciona datos organizados y comparables con otras fuentes, facilitando la creación de una base sólida de información. El investigador puede adoptar distintos roles, como observador pasivo, participante observador o involucrarse completamente en el entorno que estudia. (Guevara et al, 2020).

Por otro lado, la investigación explicativa va más allá de describir un fenómeno, buscando identificar las causas que lo generan. Este tipo de investigación no solo intenta comprender el problema, sino también explicar sus orígenes y cómo se relaciona con otros factores. Para lograr esto, puede usar tanto diseños experimentales, donde se controla el fenómeno estudiado, como no experimentales, donde el análisis se basa en la observación y el razonamiento deductivo. (Guevara et al, 2020).

En el caso del presente trabajo, la investigación es tanto descriptiva como explicativa. Es descriptiva porque uno de sus objetivos principales es detallar y caracterizar cómo el delito de abuso de confianza afecta la administración de la propiedad horizontal en Bogotá. Se enfoca en documentar las manifestaciones de este delito en términos de actores involucrados y su efecto adverso en la convivencia y la gestión de los bienes comunes.

Al mismo tiempo, es explicativa porque no se limita a describir el problema, sino que busca analizar las causas detrás del delito de abuso de confianza en este contexto. La investigación intenta esclarecer por qué ocurren estos delitos en el ámbito de la propiedad horizontal, identificando factores que propician su aparición, como las debilidades en la gestión administrativa, o la falta de controles. Este enfoque permite una comprensión más completa del fenómeno, al relacionarlo con las dinámicas sociales, jurídicas y económicas que lo rodean.

4.6 Técnica de recolección de información

El análisis documental ha sido definido por diversos investigadores a lo largo del tiempo, abordando diferentes perspectivas que han perdurado durante décadas. Este método surge de la necesidad de hacer accesible la información, dado el aumento en la cantidad de fuentes disponibles. Según Vickery (1970: 154), los métodos de recuperación de información, como el análisis documental, buscan cubrir tres necesidades: en primer lugar, identificar qué se ha investigado en un campo específico; en segundo lugar, acceder a partes concretas de un documento; y finalmente, obtener toda la información relevante sobre un tema.

En cuanto a la investigación sobre la "Incidencia del Delito de Abuso de Confianza en la Administración de Propiedad Horizontal en Bogotá", el uso del análisis documental es fundamental. Esta técnica permite recopilar y revisar leyes, reglamentos, informes

judiciales y otros documentos relacionados con la administración de la propiedad horizontal y el delito de abuso de confianza. A través de la revisión de estas fuentes, se puede obtener una comprensión de cómo se aplica la normativa y cómo se han desarrollado los casos en el contexto de Bogotá entre 2020 y 2023, proporcionando un marco sólido para la investigación.

5. Conclusiones

1. El análisis demuestra que el delito de abuso de confianza calificado, contemplado en el artículo 250 del Código Penal Colombiano, ha afectado negativamente la gestión de la propiedad horizontal en Bogotá. La falta de mecanismos eficaces de control ha permitido que algunos administradores desvíen fondos destinados al mantenimiento de las áreas comunes, lo que ha deteriorado las finanzas de las copropiedades. Este mal manejo ha incrementado las cuotas de administración, afectando directamente a los copropietarios, lo que confirma la hipótesis planteada.
2. El estudio de los órganos de administración y control en la propiedad horizontal, tal como se establece en la Ley 675 de 2001, revela que la asamblea general de copropietarios es el máximo ente de decisión dentro de una copropiedad. Esta instancia es fundamental no solo para el nombramiento de los integrantes del Consejo de Administración, sino también para la aprobación de los estados financieros, la fijación de presupuestos y la toma de decisiones clave que afectan el patrimonio común. La asamblea, en su calidad de órgano superior, debe ser consciente de la responsabilidad que tiene en la elección de los consejeros y el administrador, ya que estos últimos juegan un papel crucial en la administración eficiente y transparente de la copropiedad.
3. Por su parte, el Consejo de Administración actúa como un órgano de control previo sobre las funciones del administrador. Aunque su papel es de supervisión y no de coadministración, el Consejo tiene la facultad de exigir rendiciones de cuentas mensuales, lo que refuerza la importancia de su rol en la vigilancia de la gestión. Sin embargo, se debe subrayar que su función principal es garantizar que la persona jurídica cumpla con sus fines, lo que requiere que sus integrantes no solo

se limiten a supervisar, sino que también promuevan mejoras en la administración y en el bienestar de la comunidad. La composición impar del Consejo es una medida acertada para evitar empates en las decisiones y asegurar una gobernabilidad efectiva.

4. El administrador, por su parte, es el representante legal de la persona jurídica y su función está claramente definida en la Ley 675 de 2001. Este cargo conlleva una gran responsabilidad, ya que de él depende la ejecución de los actos y contratos en nombre de la copropiedad. Además, el administrador está sujeto a una responsabilidad legal que incluye la obligación de actuar con diligencia y en conformidad con las leyes y reglamentos. La posibilidad de ser sancionado por dolo o culpa leve subraya la necesidad de contar con administradores competentes y comprometidos con una gestión eficiente y ajustada a la legalidad.
5. En conclusión, la estructura de la propiedad horizontal en Colombia, tal como se establece en la Ley 675 de 2001, otorga una serie de responsabilidades y facultades tanto a la asamblea de copropietarios como al Consejo de Administración y al administrador. Cada uno de estos órganos tiene un papel clave en la correcta administración de la copropiedad, siendo esencial que actúen de manera coordinada y transparente para garantizar el buen manejo del patrimonio común y la convivencia pacífica entre los copropietarios.
6. El análisis del delito de abuso de confianza, tanto en su modalidad simple como calificada, subraya la importancia de la relación jurídica y de confianza entre el autor del delito y la víctima. Este delito se configura cuando una persona se apropia de bienes que le han sido confiados bajo un título no traslativo de dominio, traicionando así la confianza depositada en ella. A lo largo del desarrollo jurisprudencial, se ha destacado la distinción entre el abuso de confianza y otros delitos como el hurto agravado por la confianza, resaltando que en el abuso de confianza existe un vínculo previo que permite la tenencia legal del bien por parte del autor, lo cual no ocurre en el hurto.
7. Asimismo, la evolución normativa y la creación del abuso de confianza calificado en la Ley 599 de 2000 refleja la necesidad de adaptar el sistema penal colombiano a las complejidades sociales y económicas contemporáneas. Este delito busca no

solo proteger el patrimonio privado, sino también salvaguardar los recursos públicos y colectivos, enfrentando de manera más efectiva fenómenos como la corrupción. Las penas agravadas contempladas en el Código Penal buscan disuadir estas conductas y promover una administración transparente y eficiente.

8. Por otro lado, la legislación colombiana ha fortalecido el marco sancionatorio, introduciendo restricciones significativas para aquellos que incurrir en delitos contra la administración pública o delitos que involucren bienes estatales. Esta tendencia refleja el compromiso del legislador con la lucha contra la corrupción y la protección de los intereses públicos.
9. En conclusión, el delito de abuso de confianza desempeña un papel clave en la protección del patrimonio económico en Colombia. La clara distinción entre este delito y otros como el hurto permite una adecuada tipificación y sanción de las conductas que vulneran la confianza depositada en las relaciones jurídicas. Al incluir la figura del abuso de confianza calificado, el legislador ha respondido a la necesidad de proteger no solo bienes privados, sino también bienes públicos, fortaleciendo así la transparencia y la legalidad en la gestión de los recursos.
10. La figura del abuso de confianza calificado en el marco del Código Penal colombiano refuerza la importancia de la protección tanto de bienes privados como públicos. Al diferenciar este delito en su modalidad agravada, se reconoce la gravedad adicional de las conductas que afectan intereses colectivos, especialmente en el ámbito de la administración pública. Esta distinción permite al Estado actuar con mayor rigor frente a conductas que atentan contra la gestión honesta de los recursos públicos, incentivando a su vez una mayor responsabilidad entre aquellos que manejan bienes ajenos bajo una relación de confianza.
11. El análisis del abuso de confianza refleja cómo el derecho penal colombiano ha evolucionado para atender las complejidades modernas de las relaciones patrimoniales. Al reconocer el vínculo de confianza como un elemento esencial en la configuración de este delito, se evidencia la necesidad de mantener un balance justo entre la protección del patrimonio y la confianza que subyace en las relaciones civiles, comerciales y administrativas. Esta estructura normativa

permite a las autoridades judiciales aplicar sanciones más justas y proporcionadas, al tiempo que promueve la construcción de relaciones basadas en la transparencia y la confianza mutua.

12. El delito de administración desleal demuestra que este tipo penal está claramente orientado a proteger los intereses patrimoniales dentro de un contexto societario, en el que el sujeto activo debe tener una relación formal con la entidad perjudicada. En el marco de la propiedad horizontal, este delito no se configura debido a que los bienes comunes no son propiedad de una sociedad, sino que pertenecen proindiviso a los copropietarios, lo que implica que no existe el perjuicio directo a una sociedad con personalidad jurídica, tal como lo requiere el tipo penal de administración desleal.
13. Por otro lado, el delito de corrupción privada tampoco es aplicable a la administración de la propiedad horizontal, ya que está diseñado para sancionar conductas que vulneran la confianza dentro de sociedades, asociaciones o fundaciones con patrimonio autónomo. Dado que los bienes comunes de una propiedad horizontal no son comparables al patrimonio de una sociedad mercantil, este tipo penal no puede ser utilizado en el contexto de la propiedad horizontal, lo que refuerza la idea de que debe buscarse otra figura penal para abordar conductas indebidas en este ámbito.
14. En el contexto de la propiedad horizontal, el análisis de los delitos aplicables deja claro que el de administración desleal no resulta adecuado, ya que esta figura penal está destinada a situaciones donde se perjudica el patrimonio de una sociedad o sus socios. En la propiedad horizontal, al no existir una sociedad mercantil ni un patrimonio colectivo gestionado con ánimo de lucro, las irregularidades en la administración de los bienes comunes no encajan en este tipo penal. Esto evidencia la necesidad de revisar las herramientas jurídicas disponibles para sancionar adecuadamente la mala gestión de los recursos comunes en este tipo de organizaciones.
15. El delito de abuso de confianza calificado emerge como la figura penal más adecuada para enfrentar los comportamientos delictivos en la administración de propiedades horizontales. Este delito responde a situaciones en las que un

administrador, en quien los copropietarios han depositado su confianza, se apropia indebidamente de los recursos comunes, lo que encaja de manera más precisa con la realidad de la propiedad horizontal. El vínculo de confianza que existe entre los administradores y los copropietarios, así como la apropiación indebida de bienes comunes, hace que esta conducta sea sancionada de manera efectiva bajo esta figura legal.

16. La apropiación indebida de los recursos comunes en la propiedad horizontal, como las cuotas de administración o los fondos de mantenimiento, encuentra su mejor encaje jurídico en el delito de abuso de confianza calificado. A diferencia de los delitos de administración desleal o corrupción privada, que requieren la existencia de una entidad con personalidad jurídica propia, el abuso de confianza reconoce la realidad particular de la propiedad horizontal, donde los bienes compartidos son administrados en beneficio de todos los copropietarios. Esta figura penal, al sancionar la traición a la confianza depositada en el administrador, protege de manera más efectiva el patrimonio común y garantiza que los intereses de los copropietarios sean debidamente salvaguardados.
17. La normativa penal colombiana ofrece una serie de herramientas para sancionar conductas ilícitas en la administración de bienes, pero en el caso de la propiedad horizontal, el delito de abuso de confianza calificado se presenta como la opción más adecuada para proteger los intereses de los copropietarios y garantizar una gestión transparente y honesta de los recursos comunes.
18. El análisis realizado sobre la incidencia del delito de abuso de confianza calificado en la propiedad horizontal en Colombia, especialmente a través del testimonio del abogado y administrador Argemiro Velandia Ortegón, revela importantes deficiencias en la gestión de las copropiedades. El rol del administrador, tal como se establece en la Ley 675 de 2001, es esencial para el manejo eficiente de los recursos y el mantenimiento de las áreas comunes. Sin embargo, la apropiación indebida de estos recursos, comúnmente a través del abuso de confianza, ha generado un impacto negativo en las finanzas de muchas copropiedades en Bogotá.

19. Las consecuencias de este delito se ven reflejadas en la desfinanciación, el deterioro de las instalaciones, el incumplimiento de pagos a proveedores y la imposibilidad de realizar las mejoras necesarias, afectando gravemente la calidad de vida de los residentes. A pesar de la gravedad de la situación, la falta de denuncias formales ha permitido que muchos de estos actos delictivos queden impunes, perpetuando así un ciclo de irregularidades que afecta al sector.
20. Además, la pandemia de COVID-19 exacerbó este problema al incrementar el manejo de efectivo en las copropiedades, facilitando oportunidades para la comisión de delitos por parte de algunos administradores. Por todo esto, se hace evidente la necesidad de fortalecer los mecanismos de control y de promover una cultura de transparencia y legalidad en la administración de las propiedades horizontales en Colombia

6. Alternativas de solución e intervención socio – jurídicas

6.1 Blog virtual sobre la incidencia del abuso de confianza calificado en el contexto de la propiedad horizontal en Colombia. Ver link

Se ha elaborado una cartilla informativa que recopile y explique de manera clara y accesible todo lo relacionado con la Ley 675 de 2001, la normativa que regula la propiedad horizontal en Colombia. Esta cartilla se concibe como una alternativa de solución socio-jurídica, orientada a facilitar la comprensión de los derechos y deberes de los copropietarios, administradores y demás actores involucrados en la administración de bienes comunes en edificios y conjuntos residenciales.

La cartilla abordará aspectos clave como la estructura y funcionamiento de la propiedad horizontal, el papel de los órganos de administración y control, las responsabilidades de los administradores, las obligaciones de los copropietarios y los mecanismos de resolución de conflictos dentro de una copropiedad. Además, ofrecerá ejemplos prácticos y casos reales que ayuden a los usuarios a aplicar la normativa en su vida diaria.

El propósito de esta cartilla es promover una administración más eficiente y transparente, que permite brindara las herramientas jurídicas necesarias para proteger sus derechos y cumplir con sus obligaciones dentro del régimen de propiedad horizontal.

<https://propiedadhorizontalenbogota.blogspot.com/2024/10/abuso-de-confianza-en-la-propiedad.html>

6.2 Participación en el programa radial de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca. Ver anexo 1

El 15 de octubre de la presente anualidad se participar en el programa radial de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, donde se discutió la problemática relacionada con la incidencia del delito de abuso de confianza calificado en el contexto de la propiedad horizontal. Durante la charla, se compartieron los hallazgos de la investigación, que analiza cómo este delito afecta las finanzas de las propiedades horizontales en Bogotá y las repercusiones que esto tiene tanto en los administradores como en los propietarios. También se abordaron las implicaciones legales y sociales de estos delitos, resaltando la necesidad de fortalecer la vigilancia y regulación en este ámbito. Fue un espacio enriquecedor para reflexionar sobre un tema que, aunque a menudo pasa desapercibido, tiene un impacto significativo en la comunidad.

6.3 Propuesta de Diplomado en Propiedad Horizontal y los posibles delitos que se pueden cometer.

En Colombia, el crecimiento de la propiedad horizontal es notable, con miles de familias mudándose a edificios, conjuntos residenciales y condominios. Oficinas y comercios también juegan un papel fundamental en la copropiedad moderna, con el auge de construcciones destinadas a oficinas y locales comerciales en centros bajo el régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, tras un análisis, se observa un considerable desconocimiento sobre la propiedad horizontal y una gestión administrativa predominantemente empírica y poco profesional.

Ante esta realidad, resulta importante, ofrecer una capacitación integral a los administradores de propiedad horizontal, proporcionándoles las herramientas necesarias

para desarrollar competencias clave en el manejo adecuado de los recursos humanos, físicos y financieros de la copropiedad. Además, es fundamental que esta formación incluya el estudio de los delitos que pueden ocurrir en este contexto, como el abuso de confianza calificado, que puede surgir en la gestión de los recursos comunes, así como otros delitos relacionados con la administración fraudulenta, corrupción privada y fraudes contractuales.

Esta capacitación debe extenderse a residentes y copropietarios para fomentar una participación y responsable en la gestión de sus conjuntos, edificios y copropiedades, promoviendo un ambiente de colaboración y responsabilidad compartida entre todos los actores involucrados.

Por tanto, es esencial que instituciones educativas, como la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, ofrezcan programas académicos, como diplomados en propiedad horizontal. Estos programas deben proporcionar a los futuros administradores una formación integral que les permita desempeñar su rol de manera profesional y eficiente como representantes legales de la copropiedad, con énfasis en la prevención y gestión de delitos.

Los objetivos del diplomado son los siguientes:

Objetivo General: Formar a los participantes en los aspectos legales, financieros y administrativos de la propiedad horizontal en Colombia, brindándoles las herramientas necesarias para una gestión eficiente y profesional, con un enfoque en la prevención y manejo de los delitos que pueden presentarse en este contexto, como el abuso de confianza calificado, la corrupción privada y otros delitos asociados.

Objetivos Específicos:

1. **Desarrollar conocimientos sólidos** sobre el marco normativo que rige la propiedad horizontal en Colombia, incluyendo la Constitución, el Código Civil y otras leyes relevantes.
2. **Capacitar a los administradores** en la adecuada gestión de los recursos humanos, financieros y materiales de la copropiedad, promoviendo prácticas responsables y transparentes.

3. **Analizar los riesgos legales** y financieros a los que están expuestas las copropiedades, con énfasis en la identificación y prevención de delitos comunes en este ámbito.
4. **Fortalecer las habilidades de resolución de conflictos**, mediante la enseñanza de mecanismos alternativos para la solución de disputas entre copropietarios y entre estos y la administración.
5. **Promover la participación activa y responsable** de los copropietarios en la gestión de su copropiedad, fomentando una cultura de colaboración y corresponsabilidad.
6. **Identificar las prácticas delictivas más comunes** en la administración de propiedad horizontal, como el abuso de confianza, administración fraudulenta, fraudes contractuales y corrupción privada, y brindar estrategias para su prevención.
7. **Proveer casos prácticos y análisis** de situaciones reales que permitan a los participantes aplicar los conocimientos adquiridos en situaciones cotidianas de la administración de copropiedades.

Metodología del Diplomado:

El diplomado se impartirá a través de una metodología participativa y dinámica, que combinará tanto teoría como práctica para garantizar una comprensión profunda y aplicable de los contenidos. Los métodos de enseñanza incluyen:

- ❖ **Clases Magistrales:** Profesores expertos en propiedad horizontal y derecho penal expondrán los contenidos de cada módulo. Estas sesiones teóricas permitirán a los participantes obtener una comprensión clara de los conceptos clave, las normas aplicables y los desafíos actuales en la administración de copropiedades.
- ❖ **Estudio de Casos:** Se presentarán casos prácticos basados en situaciones reales que han ocurrido en Colombia. A partir de estos, se fomentará la discusión y análisis en grupo para que los participantes identifiquen los problemas, propongan soluciones y reconozcan las implicaciones legales y éticas.
- ❖ **Simulación de Situaciones Jurídicas:** Los participantes llevarán a cabo simulaciones de conflictos entre copropietarios y la administración, o dentro de los

órganos administrativos, aplicando los conocimientos adquiridos para la resolución de estos casos, ya sea a través de mecanismos legales o alternativos.

- ❖ **Talleres Prácticos:** A lo largo del diplomado se realizarán talleres donde los participantes trabajarán en equipo para aplicar los conocimientos en la redacción de documentos legales, contratos y manuales de convivencia, así como en la identificación y mitigación de riesgos relacionados con la comisión de delitos en la propiedad horizontal.
- ❖ **Invitados Especiales:** Profesionales del sector, como administradores experimentados, abogados especializados y miembros de entidades de control, serán invitados a compartir su experiencia en la gestión de propiedades horizontales, la prevención del delito y la resolución de conflictos.
- ❖ **Evaluaciones Continuas:** A lo largo del diplomado se implementarán evaluaciones periódicas para medir el nivel de comprensión y la aplicación de los conocimientos por parte de los participantes. Estas incluirán pruebas escritas, análisis de casos y la evaluación de trabajos en equipo.
- ❖ **Foros de Discusión:** Se abrirán espacios de discusión grupal para que los participantes compartan sus experiencias personales, expongan inquietudes y debatan sobre las mejores prácticas en la administración de propiedades horizontales, bajo la supervisión de los instructores.
- ❖ **Plataforma Virtual:** Se utilizará una plataforma virtual para complementar las clases presenciales, donde los participantes tendrán acceso a materiales de lectura, foros de discusión y asesoría directa por parte de los docentes.

Este diplomado busca no solo profesionalizar la administración de la propiedad horizontal, sino también prevenir la comisión de delitos, protegiendo los recursos y los derechos de los copropietarios y demás actores involucrados en la copropiedad.

Se propone que el diplomado tenga una duración de **160 horas**, dividido en 8 módulos, cada uno de **20 horas**, con el siguiente contenido:

Módulo 1 - Historia y Fundamentos de la Propiedad Horizontal

- Historia de la Propiedad Horizontal
- Fundamentos Constitucionales
- Bases Legales

- Derechos Reales
- Formas Especiales de Propiedad

Módulo 2 - Aspectos Urbanísticos y Jurídicos

- Aspectos Generales de la Fiducia Mercantil en Colombia
- Fundamentos de Urbanismo y Construcción
- Análisis Legal de la Propiedad Horizontal

Módulo 3 - Reglamento y Administración de la Copropiedad

- El Reglamento de Propiedad Horizontal y sus Componentes
- Régimen de Bienes Privados y Bienes Comunes
- Coeficientes de Copropiedad
- Expensas Comunes
- Propiedad Horizontal como Persona Jurídica
- Seguros y Pólizas

Módulo 4 - Órganos de Administración y Funciones

- Asamblea de Copropietarios
- Consejo de Administración y sus Funciones
- Rol del Administrador y Revisor Fiscal
- Cobro de Expensas, Multas y Sanciones

Módulo 5 - Resolución de Conflictos y Mecanismos Legales

- Impugnación de Decisiones
- Manual de Convivencia
- Comité de Convivencia: Funciones y Alcances
- Derecho de Policía en la Propiedad Horizontal
- Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos

Módulo 6 - Gestión Financiera y Contable

- Presupuesto y Administración Financiera
- Aspectos Contables y Tributarios
- Control y Auditoría Interna
- Administración del Fondo de Reserva

Módulo 7 - Gestión de Recursos Humanos y Contratación

- Contrato del Administrador

- Contratos de Vigilancia y Seguridad Privada
- Contratos Laborales
- Contratos con Proveedores
- Implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el

Trabajo (SG-SST)

Módulo 8 - Delitos en la Propiedad Horizontal y Prevención

- Delito de Abuso de Confianza Calificado en la Administración
- Corrupción Privada en la Propiedad Horizontal
- Fraudes Contractuales y Administración Fraudulenta
- Identificación de Riesgos Penales y Estrategias de Mitigación
- Normativa Aplicable y Consecuencias Legales
- Casos Prácticos y Análisis de Situaciones Reales

6.4. Implementación de plataforma virtual, en todas las copropiedades para que los copropietarios puedan hacer seguimiento de los movimientos financieros en tiempo real (para desarrollar a futuro)

6.5. Capacitación obligatoria a todos los integrantes de consejo, con el fin de que tengan herramientas legales para cumplir de manera eficiente su rol como órgano de control (para desarrollar a futuro)

6. Referencias Bibliográficas

- Abello J, 2010. El abuso de confianza y el peculado en la responsabilidad penal empresarial: la responsabilidad penal por administración de fondos parafiscales de las E.P.S en Colombia, Prolegómenos - Derechos y Valores, volumen XIII.
- Congreso de la República de Colombia. (2000, 24 de julio) Ley 599 del 2000, Código Penal Colombiano
- Congreso de la República de Colombia. (2011, 12 de julio) Ley 1474. Diario Oficial No. 48.128
- Corte Suprema de Justicia (1986, 20 de mayo) Sentencia No 2424 (Fernando Uribe Restrepo, M.P.).
- Corte Suprema de Justicia (2003, 06 de agosto) Sentencia 20075. (Jorge Luis Quintero Milanés, M.P.).
- Corte Suprema de Justicia (2011 12 de febrero) Sentencia 33097. (Javier Zapata Ortiz M.P.).
- Corte Suprema de Justicia (2011, 24 de febrero) Sentencia Rad 33097 (Fernando Uribe Restrepo, M.P.).
- Corte Suprema de Justicia (2022, 06 de abril) Sentencia SP1147 (Gerson Chaverra Castro, M.P.).
- Escobar, C. I. (2011). Disquisiciones jurídicas sobre la imposición de los balances en el régimen de propiedad horizontal. Estudios de Derecho.
- Goetz, J. y LeCompte, M. (1988). Etnografía y diseño cualitativo en investigación educativa. Madrid: Morata.
- Guevara Alban, G., Verdesoto Arguello, A., & Castro Molina, N. (2020). Metodologías de investigación educativa (descriptivas, experimentales, participativas, y de investigación-acción).

- Guzmán, A. F. (2015). La propiedad horizontal: un estudio como solución alternativa de conflictos (Bachelor's thesis).
- Hernández García, J. (2020). Comunidad de propietarios. La Ley de propiedad horizontal al alcance de todos. Mira Editores S.A.
- Hernández J, 2014 Metodología de la investigación sexta edición.
- Hernández, H. E. (2013). El nacimiento y consolidación en Colombia, 1948-2001. Revista Anuario de Historia Regional y de las Fronteras. Enero-junio Vol. 18 (Issue 1), 145-160.
- Legis. (2016). *Administración de la propiedad horizontal*. Bogotá, Colombia. Legis S.A.
- López, J. (1986). *Los contratos. Parte General*. Editorial Jurídica de Chile.
- Ministerio del Interior, Presidencia de la República de Colombia (2014). Cartilla de formación de Propiedad Horizontal. Bogotá: Ministerio del Interior.
- Primo Yúfera, E. (1994). Introducción a la investigación científica y tecnológica. Madrid: Alianza.
- Torres H. (2016) La responsabilidad de los administradores de propiedad horizontal en Colombia, Universidad libre, (tesis de posgrado).
- Vickery, Bryan. 1970. Techniques of information retrieval. Londres: Butterworths
- Constitución Política de Colombia [C.P.], 1991, art. 58.
- Código Civil [C.C.]. (1873) Legis.
- Congreso de Colombia. (20 de diciembre de 1995). Por medio se modifica el libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones. [Ley 222 de 1995]. DO: 42156.
- Congreso de Colombia. (21 de enero de 1998). Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal. [Ley 428 de 1998]. DO: 43219.
- Congreso de Colombia. (29 de diciembre de 1948). Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio. [Ley 182 de 1948]. DO: 2695.
- Congreso de Colombia. (3 de agosto de 2001). Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. [Ley 675 de 2001]. DO: 44509.
- Corte Suprema de Justicia (2021, 18 de agosto) Sentencia SP3601. (Fabio Ospitia Garzón M.P.).

- Cuq, E. (1910). *Etudes sur le contrats de l'époque de la premiere dynastie babylonienne*.
 - Decreto 1380 de 2002, Prórroga el término establecido en el artículo 86 de la Ley 675 de 2001, 11 de julio de 2002.D.O. No. 44862.
 - Escobar, C. I. (2011). *Disquisiciones jurídicas sobre la imposición de los balances en el régimen de propiedad horizontal. Estudios de Derecho*.
 - Guzmán, A. F. (2015). *La propiedad horizontal: un estudio como solución alternativa de conflictos* (Bachelor's thesis).
 - Hernández García, J. (2020). *Comunidad de propietarios. La Ley de propiedad horizontal al alcance de todos*. Mira Editores S.A.
 - Hernández, H. E. (2013). El nacimiento y consolidación en Colombia, 1948-2001. *Revista Anuario de Historia Regional y de las Fronteras. Enero-junio Vol. 18 (Issue 1)*, 145-160.
 - Legis. (2016). *Administración de la propiedad horizontal*. Bogotá, Colombia. Legis S.A.
 - López, J. (1986). *Los contratos. Parte General*. Editorial Jurídica de Chile.
 - Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. (9 de julio de 2009). Por el cual se reglamentan las Leyes 300 de 1996 y 1101 de 2006. [Decreto 2590 de 2009]. DO: No. 47.405.
 - Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Presidencia de la Nación. (30 de septiembre de 1948). Incorpora al Código Civil el Régimen de la Propiedad Horizontal. [Ley 13512]. Argentina. Recuperado de <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>
 - Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (16 de diciembre de 1997). Sobre Copropiedad Inmobiliaria. [Ley 19537]. Chile. Recuperado de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=81505>
- Ministerio del Interior, Presidencia de la República de Colombia (2014). *Cartilla de formación de Propiedad Horizontal*. Bogotá: Ministerio del Interior.
- Monsalve, L. (2022). *El régimen de la propiedad horizontal en Colombia*. Lerner.
 - Montejo, J. R. (2002). *Del ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia. Aspectos teóricos y prácticos*. Temis.

- Nader, L. (2002). Tesis para obtener el título de Abogado. *Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia*. Colombia: Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socioeconómicas.
- Órgano Jefatura del Estado. (21 de julio de 1960). De Propiedad Horizontal. [Ley 49 del, la cual fue modificada en algunos de sus artículos por la Ley 8 del 6 de abril de 1999]. BOE: 176 del 23 de julio de 1960. España. Recuperado de chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.boe.es%2Fboe%2Fdias%2F1999%2F04%2F08%2Fpdfs%2FA13104-13112.pdf&clen=57949&chunk=true
- Ospina Fernández, G y Ospina Acosta, E. (1998). *Teoría General del contrato y del negocio jurídico*. Quinta edición actualizada. Editorial Temis.
- Pabón, N. (2001). *El abogado en edificios y conjuntos de vivienda*. Intermedio.
- Pabón, N. (2009). *El abogado en edificios y conjuntos de vivienda, de uso comercial y mixto, de la salud, oficinas, turísticos y otros*. Editores Ltda.
- Ramírez, M.E. (2016). *El ABC de las facultades y funciones legales y estatutarias de los órganos de la copropiedad*. Ediciones de la U.
- Ramírez, M.E. (2021). *Solución de conflictos en la propiedad horizontal*. Ediciones de la U.
- Ramos S, Nelson. (1977). La propiedad horizontal. *EL PAIS por Analco*.
- Ruiz Muñoz, D. C. (2015). *Análisis del régimen de propiedad Horizontal en Colombia* (Bachelor's thesis, Universidad Libre).
- Sánchez Moya, O. F. (2015). *La propiedad horizontal en Colombia (Ley 675 de 2001): el manual de convivencia, un mecanismo de solución alternativa de conflictos* (Bachelor's thesis).
- Solano, N. & Sepúlveda, M. (2008) *Metodología de la Investigación Social y Jurídica*. Editorial Ibáñez.
- Solano, R. O. (2011). *Diagnóstico del proceso de planeación estratégica en la Propiedad Horizontal: caso Santiago de Cali-Colombia*.
- Valencia Zea, A. & Ortiz Monsalve, A. (2001). *Derecho Civil - Derechos Reales*. Décima Edición, Tomo II. Editorial Temis S.A.
- Valencia Zea, A. (2007). *Derecho Civil Tomo II*. Editorial Temis. Colombia.

- Velásquez Jaramillo, L.G. (1998). *La propiedad Horizontal en Colombia*. Primera Edición. Grupo Editorial Leyer.
- Visco, A. (1953). *La disciplina giuridica delle case in dondominio*. Cuarta Edición. Milano.