L

a determinación de las personas intervinientes en un hecho económico, especialmente cuando éste a su vez sea un hecho jurídico, es fundamental, porque una cosa es un deudor y otra un acreedor. Puede ser que cada lado de la respectiva relación sea una sola persona o un conjunto de personas. En este último caso las distintas personas que integran una parte pueden estar ligadas por obligaciones conjuntas o solidarias. Si lo primero cada uno solo estará comprometido por su cuota, mientras tratándose de lo segundo cada uno estará obligado al total, con derecho a repetir. Dice la Ley 675 de “*Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. ―Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. ―Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.* (…) *Parágrafo 1°. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. ―Parágrafo 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.* (…)” Así las cosas, la persona jurídica que nace de la propiedad horizontal puede facturar las expensas comunes simultáneamente al propietario y al tenedor del respectivo inmueble, resultando que lo que uno pague libera al otro obligado solidario. También puede facturar a uno solo de ellos, como lo prefiera. La determinación de una parte puede ser diferente en el plano contable que, en el jurídico, pues en aquel debe atenderse a la realidad económica. Sabemos que el tratamiento de la pluralidad, de la solidaridad o de las obligaciones conjuntas es confusamente tratado por el derecho tributario e ignorado por otras ramas del derecho. Por otra parte, por regla general, los derechos y las obligaciones de contenido económico pueden ser cedidos a terceros. Estas operaciones, si se cumplen ciertos requisitos, pueden ser oponibles a terceros, es decir, que estos deben aceptar sus efectos jurídicos. La determinación de los deudores y acreedores tiene repercusiones contables, por ejemplo, al señalar que en la consolidación nadie puede deberse a si mismo. El estudio de los entes debe servir para identificar a los deudores y acreedores y no solo a los emisores. Podemos intentar simplificar las cosas a la categoría de personas, pero ello vendrá ser errado porque, de un lado, puede haber entes sin personalidad y, por el otro, una persona puede actuar en representación de otra.

*Hernando Bermúdez Gómez*