A

principios del siglo XX la propiedad horizontal era poco conocida. Hoy son muchísimas las personas que viven en propiedades horizontales. Las hay de poca extensión y las hay inmensas. Unas meramente residenciales, otras comerciales y otras mixtas. En ellas están presentes todo tipo de personas: adultos mayores, jóvenes, profesionales, amas de casa, personas jurídicas, personas naturales, etc.

Después de muchas vueltas, la [Ley 675 de 2001](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html) resolvió que al someter un inmueble al régimen de propiedad horizontal surge una persona jurídica: “(…) *Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal*. (…)”. Esto cambió profundamente el manejo de las contribuciones de los propietarios. Como se recordará “(…) *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* (…)”.“(…) *La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes* (…)”.Los propietarios tienen la necesidad de controlar las expensas, tanto en su determinación como en su ejecución. La ley contempla la elaboración de un presupuesto y obliga a llevar contabilidad. Es deber del administrador “(…) *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*. (…)” Ahora bien: “(…) *Los conjuntos de uso comercial o mixto, estarán obligados a contar con revisor fiscal, contador público* (…)” “(…) *Los edificios o conjuntos de uso residencial, podrán contar con revisor fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios* (…)”.

Aunque es posible que en algún caso la sociedad administradora busque recursos en el mercado de capitales (valores y créditos), el principal objetivo de su contabilidad financiera y de su contabilidad presupuestaria es el control sobre la determinación y ejecución de las expensas. Dicha sociedad no es propietaria de los bienes comunes, solo los administra. En la gran mayoría de los casos tales bienes permanecen bajo el control de los propietarios.

Un número significativo de consultas relacionadas con las propiedades horizontales han sido respondidas por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública. Es necesario preguntarse por qué esta avalancha de preguntas.

*Hernando Bermúdez Gómez*