T

al como reza el artículo 33 de la [Ley 675 de 2001](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162) “*La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde éste se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.”.* Por lo tanto, no se trata de una sociedad y, consecuentemente, no pueden predicarse respeto de ella las funciones de inspección, vigilancia y control que la ley establece respecto de las compañías mercantiles en cabeza de la Superintendencia de Sociedades.

Por otra parte, la misma ley indica que los bienes comunes son las “(…) *Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados* (…)”. “(…) *La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden*. (…)” De otro lado, el objeto de la persona jurídica que nace de la copropiedad *“(…) 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 significa que además de no ser una sociedad, tampoco es propietaria de los bienes comunes, solo es su administradora.

Con base en lo anterior debe decirse que hay que recibir con sospecha todo argumento según el cual se aplicaría a las propiedades horizontales el Código de Comercio, el régimen de las sociedades comerciales o la inspección, vigilancia y control sobre las compañías mercantiles, tal como recurrentemente lo ha hecho el Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

La problemática de la escasa y dispersa legislación de personas jurídicas no comerciantes, como las propiedades horizontales, para efectos contables se resuelve mediante el artículo 15 de la [Ley 1314 de 2009](http://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/leycontable/contadores/2009-ley-1314.pdf). Es este artículo el que permite aplicarles, en forma supletoria, el régimen de las sociedades comerciales, en los asuntos y con las limitaciones que allí se indican. Así, por ejemplo, las competencias de la Superintendencia de Sociedades no se extienden a esta clase de personas morales.

No es de ahora sino de tiempo atrás que se vienen desatando ciertos asuntos del carácter de comerciante. Por ejemplo: Antes los obligados a llevar contabilidad eran los comerciantes. Hoy la ley obliga a muchas personas no comerciantes a llevar contabilidad, inclusive facultando al Gobierno para imponer la misma carga a todas las personas naturales.

*Hernando Bermúdez Gómez*