E

n números anteriores hemos señalado que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública está confundiendo las propiedades horizontales con las sociedades comerciales, aplicando a aquellas todas las normas de éstas, sin tener cuidado. Vista la [respuesta](http://www.ctcp.gov.co/conceptos.php?pageNum_rslistdocuments=1&totalRows_rslistdocuments=125&concept_id=2016) a la consulta radicada con el número 2016-148 se hace necesario volver a insistir en el asunto.

Previamente dejemos por sentado que el tema de las propiedades horizontales es de primer orden, porque muchas personas viven en inmuebles sometidos a este régimen, lo que hace que el tema tenga un interés público. Por lo tanto, no compartimos la opinión de quienes juzgan esta cuestión sin importancia, probablemente porque muchas de ellas no generan unos altos honorarios.

El régimen de las propiedades horizontales evolucionó notoriamente el siglo pasado. Desde el Decreto 1286 de 1948, pasando por la [Ley 182 de 1948](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=323), la [Ley 16 de 1985](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3432), hasta llegar a la actual [Ley 675 de 2001](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162#87) (consúltese Raúl René Roa Montes[, Hacia un nuevo régimen de propiedad horizontal en Colombia](http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere5/TESIS46.pdf), tesis de grado, 1996).

En las normas vigentes, la propiedad horizontal tiene dos manifestaciones: de un lado las propiedades individuales y de otro las propiedades comunes, que son administradas por una persona jurídica. El objetivo de estas organizaciones no es producir bienes, ni están llamadas a participar activamente en el mercado de capitales (crédito y valores). La propiedad horizontal se rige por un reglamento, cuyo contenido básico está señalado por la ley. Esta determinó “(…) *Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto*. (…)”.

De manera que en primer lugar toda consulta sobre las propiedades horizontales pasa por la revisión del respectivo reglamento. Solamente cuando con ello no se obtenga una respuesta adecuada, podrá darse aplicación al artículo 15 de la [Ley 1314 de 2009](http://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/leycontable/contadores/2009-ley-1314.pdf), el cual reza: “*Aplicación extensiva. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, reviso ría fiscal, auditoria, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a éste.*”

No hay que perder de vista que en las propiedades en comento la contabilidad es percibida principalmente como una herramienta de gestión y de rendición de cuentas.

*Hernando Bermúdez Gómez*