E

n forma parecida a lo dispuesto para las sociedades comerciales en los artículos 190 y siguientes del [Código de Comercio](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1833376), la [Ley 675 de 2001](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811#:~:text=La%20presente%20ley%20regula%20la,convivencia%20pac%C3%ADfica%20en%20los%20inmuebles) consagra: “*Artículo 49.Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal*.”. Por su parte, el [Código General del Proceso](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1683572) indica: “*Artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción. ―En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale. ―El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo.*” Autoridades extranjeras consideraron que la posibilidad de demandar a la entidad cliente quita independencia al revisor fiscal. En la práctica para ejercer la acción de impugnación hay que contratar un abogado, asumir sus honorarios y las costas del proceso, erogaciones que son muy pesadas para los revisores, las cuales éstos pueden perder si no prosperan sus pretensiones. La impugnación de las decisiones no se proyecta sobre los períodos siguientes. De manera que quien considera ilegal las cuotas de administración aprobadas para un período debe impugnar las de los años siguientes. Si la aprobación de unas cuotas no es suspendida por el juez, la copropiedad puede cobrar, incluso coactivamente, su valor. Las cuotas de administración no pagadas deben ser analizadas a fin de determinar su recaudabilidad. El resultado de este análisis se debe reflejar y explicar en los estados financieros. Mientras no se produzca el recaudo se hará un daño a la comunidad, el que, en principio, será cubierto por la tasa de mora. Tanto en la contabilidad financiera como en la presupuestaria hay que reconocer las cuotas decretadas y, si es el caso, su irrecuperabilidad, de manera que no incrementen la utilidad ni los excedentes presupuestales. No es exacto sostener que los presupuestos deben reflejar solamente la caja. Hace tiempo se impuso la que entre nosotros denominamos reserva presupuestal, instrumento que impide el consumo de recursos cuando no hay presupuesto. La falta de autoridades de supervisión sobre las propiedades horizontales hace que imperen las acciones o actitudes de fuerza que no son propias de los Estados de Derecho. Definitivamente hay que cobrar coactivamente.

*Hernando Bermúdez Gómez*