H

oy en día el régimen de las propiedades horizontales reconoce distintas clases de bienes, a saber: privados, comunes, comunes esenciales, comunes no esenciales, comunes de uso exclusivo. En principio, unos y otros son de los copropietarios. Por regla general, el área privada de los primeros determina el coeficiente de copropiedad sobre los segundos. Las personas jurídicas que se constituyen en principio no son propietarias de ningún bien. “*La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. 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.*” Un bien común no esencial puede ser desafectado con el voto del 70% de los coeficientes de copropiedad, caso en el cual pasa a ser del dominio de la persona jurídica propiedad horizontal, convirtiéndose así en bien privado. Estas decisiones requieren de la autorización (acto que es previo, distinto de las aprobaciones que son posteriores) de las autoridades urbanísticas. La desafectación es una condición para poder vender estos bienes a terceros. El precio reemplazará en los estados financieros de la copropiedad a los activos desafectados. De manera que estos recursos no son propiedades de los copropietarios, por lo que no deben ser acreditados a ellos. En la contabilidad del copropietario aparecerá su participación en el patrimonio de la copropiedad, aplicando el marco técnico normativo que le corresponda. Es errada la afirmación que aparece en la [Orientación 15 del CTCP](https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188) cuando dice “*Los bienes comunes no esenciales, cuando hayan sido desafectados en los términos de la Ley, podrán ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad*”, porque de acuerdo con la ley esto no es facultativo sino obligatorio. En muy pocas ocasiones los compradores de un bien privado que forma parte de una copropiedad se preocupan por analizar los coeficientes antes de formalizar el respectivo acto jurídico. Posteriormente, cuando el peso de las cuotas de administración los hace pensar, pueden encontrar situaciones con las que no están de acuerdo. La [Ley 675 de 2001](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811) establece: “*Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos* (…)” En la práctica es muy difícil obtener esa mayoría calificada y, además, muchas veces parece que las circunstancias no encajan en las hipótesis previstas en la norma. Con frecuencia se generan luchas importantes porque el monto de las cuotas puede ser muy grande. Hay casos en los que éstas valen más que los respectivos cánones de arrendamiento. Muchísimas personas vivimos en propiedades horizontales, por lo que los contadores deberían conocer su régimen.

*Hernando Bermúdez Gómez*