C

omo se sabe, de acuerdo con la [Ley 675 de 2001](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811#:~:text=La%20presente%20ley%20regula%20la%20forma%20especial%20de,as%C3%AD%20como%20la%20funci%C3%B3n%20social%20de%20la%20propiedad.) (agosto 03) por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal: “*Artículo 32.Objeto de la persona jurídica. 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.*” “*Artículo 51.Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (…)* *5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.* (…)” Así las cosas pensamos que: 1) la propiedad horizontal siempre debe llevar contabilidad 2) El administrador es el responsable de que se la lleve en debida forma. Esto armoniza con su deber de rendir cuentas presentando estados financieros, como mínimo, certificados por él mismo. 3) En principio cualquiera podría ser encargado de llevar la contabilidad, teniendo en cuenta que según el artículo 2° de la [Ley 145 de 1960](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1650693) “(…) *La teneduría de libros podrá ejercerse libremente*. (…)” 4) Al tenor del literal b) del numeral 2 del artículo 13 de la [Ley 43 de 1990](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1598256#:~:text=1.%20Ejercer%20la%20inspecci%C3%B3n%20y%20vigilancia%2C%20para%20garantizar,de%20la%20ley%2C%20a%20quienes%20violen%20tales%20disposiciones.), las entidades “(…) *cuyos ingresos brutos durante el año inmediatamente anterior y/o cuyos activos brutos el 31 de diciembre de ese año sea o excedan al equivalente de 5.000 salarios mínimos* (…) deberán tener un contador público “*Para certificar y dictaminar sobre balances generales y otros estados financieros* (…)”. 5) La contratación de empleados o prestadores de servicios deberá hacerse según las leyes, las disposiciones de la Asamblea General de Propietarios, Consejo de Administración e, incluso, dado el caso, del propio Administrador. Es entendido que, salvo exclusión expresa, a estas reglas debe someterse la vinculación de quien se quiera encargar de la contabilidad. 6) El control interno exige que la selección del personal respete las normas de transparencia y ética aplicables. Por lo tanto, los seleccionadores no pueden hacerlo si obran creando o dentro de un conflicto de interés, de una inhabilidad o incompatibilidad. 7) Los contadores públicos antes de aceptar sus funciones deben examinarlas cuidadosamente, a fin de rechazar el cargo, o de advertir a su potencial contratante de sus amenazas y de las salvaguardias que sería necesario poner en funcionamiento. Deben recordar que las instrucciones de sus jefes no los liberarán de responsabilidad y que, en todo caso, sus obligaciones son las previstas en el artículo 8° de la Ley 43 de 1990. Por lo general las empresas únicamente vinculan a personas en las que pueden confiar y de quien esperan lealtad. Esto no quiere decir que entonces el administrador esté impedido por sus relaciones con cualquier contratado. En cuanto que su remuneración se lleve en forma separada o no, en la contabilidad y el presupuesto, es cosa del competente para aprobar los planes de cuentas.

*Hernando Bermúdez Gómez*