A

través de una consulta, que se presentó tanto al [CTCP](https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=a8218b7e-d441-4948-98e4-0192265f5204) como a la DIAN, solicitando que no se de a conocer la identidad del consultante, se preguntó: “*Cuál es la normativa vigente para el manejo de las empresas del régimen de Propiedad horizontal con sus diferentes obligaciones contables-tributarias y financieras en Colombia de acuerdo a su clasificación* (…)”. Realmente es una pregunta que produce asombro. ¿Qué problema, de interés particular o general, puede hacer que se necesite responder? ¿Podríamos encontrarnos ante mala fe o irrespeto de los funcionarios? Como no lo sabemos, entendemos que toca presumir la buena fe y proceder a contestar. La respuesta puede ser elemental: las obligaciones contables son, principalmente, las que se encuentran en la [Ley 675 de 2001](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811) y el [Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información 2420 de 2015](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30030273#:~:text=DECRETO%202420%20DE%202015%20%28diciembre%2014%29%20por%20medio,de%20la%20Informaci%C3%B3n%20y%20se%20dictan%20otras%20disposiciones.), las tributarias serían principalmente las señaladas en la ley 675 citada y en el Estatuto Tributario, el Código de Régimen Departamental y el Código de Régimen Municipal y, en principio, no habría normas específicamente financieras, salvo las que tímidamente aparecen en la nombrada ley 675. Claro que cabrían muchas precisiones, como sostener que en todo caso deben observarse las normas constitucionales y que tratándose de leyes también deben aplicarse sus correspondientes normas reglamentarias. Así podríamos encontrarnos con una compilación gigantesca. Otra posibilidad es remitir al consultante a la doctrina como, por ejemplo, el documento preparado por el [Ministerio de Vivienda](https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/2020-07/cartilla-propiedad-horizontal-web.pdf), o por la de la [Cámara de Comercio de Bogotá](https://bibliotecadigital.ccb.org.co/handle/11520/27249). Con tantos habitantes en propiedades horizontales, es increíble la que pensamos es la superficialidad sobre el tema, pues muchas veces lo que se hace es parafrasear la ley. Por otra parte, debemos resaltar que la autoridad principal en la materia es el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Sostenible y que el [decreto único reglamentario de su sector](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30020036) dispuso: “*Artículo 2.1.4.2.2.1. De la inspección, vigilancia y control. Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a: (…) a verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso (…)*” El CTCP debería promover un trabajo articulado respecto de dichas propiedades con el citado Ministerio y con las autoridades de inspección, vigilancia o control a fin de establecer un mejor orden jurídico en ellas. A su vez, junto con el Ministerio del ramo y la academia contable hay que fomentar el estudio de sus obligaciones contables.

*Hernando Bermúdez Gómez*