



Autor: Luis Mario Marín Cadavid
Título: Rincón de mi terruño
Técnica: Acuarela
Dimensiones: 76 x 56

EL PATRIMONIO Y LA RESPONSABILIDAD EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

Fecha de recepción: Agosto 31 de 2009
Fecha de aprobación: Octubre 8 de 2009

EL PATRIMONIO Y LA RESPONSABILIDAD EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

*Clara Inés Escobar**

RESUMEN

En este artículo se trata de demostrar que las propiedades horizontales no tienen patrimonio propio que sirva de prenda general o garantía de cumplimiento de sus obligaciones frente a terceros. No tienen responsabilidad civil frente a terceros, razón por la cual son inembargables.

Para llegar a la conclusión anterior se analizarán conceptos tales como: patrimonio y bienes comunes en las leyes de propiedad horizontal que se han dictado en Colombia y, fundamentalmente, en la ley 675 de 2001. El patrimonio en la ley 182 de 1948, es esencialmente igual al establecido por la ley 675. Se establecerá un paralelo entre la responsabilidad de las copropiedades, de las sociedades y de los sectores públicos.

Palabras clave: propiedad horizontal, patrimonio, recursos patrimoniales, responsabilidad civil, bienes comunes, contabilidad presupuestal, contabilidad patrimonial, ejecución del presupuesto y persona jurídica.

PATRIMONY AND RESPONSABILITY IN COMMON PROPERTY**

ABSTRACT

This article tries to show that common property don't have an own patrimony that could be used as guarantee for obligations before third people, and for this reason they can't be seized.

To arrive to the previous conclusion will be analyzed concepts such as: patrimony and common properties from the law that has been pronounced in Colombia and, specially, from the law 675 of 2001. The patrimony in the law 182 of 1948 is essentially the same to the established by the law 675. It will be made a parallel between the responsibilities of the condominiums, the societies and the public sector.

Keywords: common property, patrimony, patrimonial resources, civil responsibility, budget account, implementation of budget, legal entity.

* Socióloga de la Universidad Autónoma Latinoamericana con estudios completos de maestría en la Carrera de Posgrado en Planeación Física, Urbana y Regional, de la Universidad Nacional de Colombia, Sede de Medellín. Correo electrónico: claraineses@hotmail.com

** In this article, it refers to the increasingly common form of property title in a multi-unit project, like condominiums.

EL PATRIMONIO Y LA RESPONSABILIDAD EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

INTRODUCCIÓN

La propiedad horizontal, como forma especial de propiedad, se trató por primera vez en Colombia en el año de 1948 con la ley 182. En el año de 1985 salió la ley 16 pero no se derogó la ley 182 a pesar de sus marcadas diferencias; y en el año de 1998 se expidió la ley 428, específica para Unidades Inmobiliarias Cerradas. Hasta el año 2001 estuvieron las tres leyes vigentes, simultáneamente, cuando se dictó la ley 675 que es la que hoy nos rige pues derogó las tres leyes anteriores¹.

Un estudio detenido de estas leyes lleva a concluir que las propiedades horizontales desde el año de 1948 hasta hoy, no han sido responsables civilmente. Las razones para esta afirmación se encuentran en que las propiedades horizontales no tienen patrimonio diferente del de los copropietarios –así la ley 16 de 1985 haya estipulado en forma inconsistente un patrimonio de la persona jurídica–. No se les señaló a las copropiedades responsabilidad de manera expresa en ninguna de las cuatro leyes. Además, el manejo de los presupuestos en las propiedades horizontales es similar al manejo del presupuesto público aplicable a sectores estatales que cuentan con recursos de la Nación, los cuales no tienen patrimonio, y por esto no elaboran balances sino la ejecución presupuestal, y es similar al manejo presupuestal al interior de cada uno de los sectores de la Nación de estos dineros como es el presupuesto de alcaldías y gobernaciones, universidades públicas, hospitales públicos, etc.

Este artículo se fundamenta en el presupuesto de la Nación, y no en el presupuesto del Estado, que elabora su balance anual porque tiene patrimonio y bienes e ingresos propios. Tampoco se refiere a las empresas industriales y comerciales del Estado ni a las sociedades de economía mixta, que tienen patrimonio, y algunos de sus bienes pueden ser embargables y son responsables. Se apoya este texto únicamente en el presupuesto de ingresos y gastos aprobado por el Congreso por

1 Afirmación ésta de la ley ratificada por las sentencias de la Corte Constitucional Nos. 738 y 488 de 2002, en las que se afirma que la ley 675 es una ley de orden público y por lo tanto está por encima de los intereses particulares y deroga las leyes anteriores.

recursos provenientes de ingresos fiscales, que tiene un tratamiento presupuestal y no patrimonial. Se hace referencia al presupuesto público, que maneja recursos recaudados del público y se destinan a cubrir necesidades del público. Por esto se habla del presupuesto público o presupuesto nacional o presupuesto de la Nación².

Este manejo del presupuesto, que implica una contabilidad presupuestal, y no una contabilidad patrimonial, es exigido por los reglamentos internos de las propiedades horizontales desde la década de los 80, por lo menos, y la ley 675 lo retoma, aunque simultáneamente la ley y los reglamentos ordenan la contabilidad mercantil, no presupuestal, al ordenar el balance, en franca oposición a la afirmación de la ley de que las copropiedades son de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, no contribuyentes del impuesto de industria y comercio (art. 33 de la ley 675), y no tienen patrimonio.

Es esta contabilidad presupuestal el eje central de la administración de las propiedades horizontales, porque no tienen patrimonio, de conformidad con los reglamentos y la ley 675, y por eso se ordena que el administrador elabore el presupuesto de ingresos y gastos, lo someta a consideración del consejo y de la asamblea para su aprobación y así se constituye en un determinante del quehacer contable. La ley ordena, además, que el consejo de administración apruebe la ejecución presupuestal y el balance de prueba. Al ordenar también la ley y los reglamentos de las copropiedades, el balance general, lo que están haciendo es exigir una síntesis contable propia de un patrimonio inexistente, y que corresponde a la contabilidad patrimonial y mercantil.

La diferencia entre el concepto de patrimonio en la ley 675 y el concepto de patrimonio en las sociedades, es que éstas cuentan con una persona jurídica independiente de los socios o propietarios, tienen patrimonio propio consistente en los aportes de los socios más los ingresos provenientes de una actividad mercantil; están obligadas a declarar renta y a pagar impuestos, tienen responsabilidad civil, son embargables y deben elaborar sus balances. Todas estas consecuencias se derivan del hecho de que son entes de naturaleza comercial, con patrimonio.

Puede afirmarse todo lo contrario para las propiedades horizontales: a toda persona jurídica se le atribuye un patrimonio, pero en la ley 675 la persona jurídica no tiene patrimonio independiente. Son de su dominio los bienes comunes registrados, por mandato legal expresado en el artículo 20 de la ley 675, y por lo tanto son del do-

2 El Presupuesto Nacional comprende las Ramas Legislativa y Judicial, el Ministerio Público, la Contraloría General de la República, la Organización Electoral y la Rama Ejecutiva del nivel nacional, con excepción de los establecimientos públicos, las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y las Sociedades de Economía Mixta.

minio de todos los copropietarios. Esta persona jurídica de las copropiedades, no corresponde a la tipología de las entidades de derecho privado sin ánimo de lucro como son las fundaciones de beneficencia pública y las corporaciones o asociaciones que aunque son sin ánimo de lucro, pueden tener patrimonio; corresponde a la persona jurídica de la forma especial de propiedad llamada propiedad horizontal, ser una persona jurídica *sui generis*, que no tiene los elementos conceptuales de las personas jurídicas.

Las propiedades horizontales, en su condición de no contribuyentes, no estaban ni están obligadas a presentar declaración de renta ni de ingresos y patrimonio, como lo dispone el artículo 598 del estatuto tributario³, cfr. art. 33 de la ley 675. La persona jurídica de la propiedad horizontal en la ley 675, como forma especial de propiedad, está conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, no tiene patrimonio diferente del patrimonio de los propietarios individuales, aunque tenga bienes inscritos en la Oficina de Registro, los que son de su dominio, art. 20, no paga impuestos, (solo paga impuestos por los bienes que transitoriamente figuren a su nombre en registro) y es inembargable. Debe la persona jurídica presentar la ejecución del presupuesto y no le es dable elaborar balances, porque es de naturaleza civil y porque el balance, como se exige para los entes con patrimonio, impide hacer el presupuesto de ingresos ordenado por la ley. Acoger los datos del balance patrimonial conduce a inflar en forma desmedida las cuotas de administración porque la depreciación se considera un gasto, conduce a crear una reserva no autorizada por la ley y a incrementar año tras año un excedente o un déficit inconveniente e irreal.

Se analizará el concepto de patrimonio, en general, y el patrimonio en las diversas leyes de propiedad horizontal que se han expedido en Colombia, para mirar el manejo del concepto de responsabilidad surgido del concepto de patrimonio. Luego se estudia el concepto de patrimonio para diferenciarlo de la composición de los recursos patrimoniales, mencionados en la ley 675, art. 34. Finalmente, se analiza el concepto de presupuesto relacionado con los elementos del balance patrimonial para mirar las diferencias y coincidencias entre la contabilidad de los entes comerciales, de los entes públicos y de las propiedades horizontales en razón de la existencia o inexistencia de patrimonio.

Como conclusión de las disquisiciones sobre patrimonio, se explica:

3 Expresa el artículo 598 del Estatuto Tributario que las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales, al igual que las unidades inmobiliarias cerradas, no son sujetas al Impuesto sobre la Renta y Complementarios, y por tanto, no se encuentran obligadas a presentar Declaración de Ingresos y Patrimonio.

- El por qué de la inembargabilidad de los bienes comunes estipulada en la ley 675.
- La necesidad de la estipulación de la responsabilidad de las propiedades horizontales.
- La necesidad de ordenar para las copropiedades la contabilidad de tipo presupuestal, con todos sus elementos y consecuencias.
- Que la ley 675 contempla a la vez, y de manera antitécnica, la contabilidad patrimonial y la presupuestal.
- Las semejanzas y diferencias entre la contabilidad patrimonial y la presupuestal.

1. PATRIMONIO

El término patrimonio, desde el punto de vista jurídico, nos lleva de la mano al concepto de responsabilidad patrimonial. ¿Con qué se responde por las obligaciones? La respuesta la da la teoría jurídica que en este momento tenemos sobre el patrimonio. En épocas anteriores la responsabilidad de las personas por sus obligaciones iba más allá del concepto de patrimonio, por cuanto la teoría sobre él no se había desarrollado. Por tal razón, existió la prisión por deudas. O, si nos remontamos a épocas remotas, la responsabilidad de las personas no tenía ninguna proporcionalidad con la obligación, razón por la cual la ley del talión, ojo por ojo, diente por diente, fue todo un adelanto por cuanto por primera vez se intentó hablar de la proporción entre el daño y la reparación. El personaje Shylock de la comedia shakesperiana hoy se nos antoja extraño merced a la teoría del patrimonio, porque no se había establecido todavía que las obligaciones se cubrían solamente con el patrimonio y no con el cuerpo⁴.

Hoy el concepto patrimonio tiene una meridiana claridad en el sentido de que su función principal es servir como prenda o garantía general del cumplimiento de las obligaciones. El patrimonio está conformado, entonces, como universalidad jurídica que es, por derechos y obligaciones de contenido pecuniario: activos y pasivos. Por eso se dice que toda persona tiene un patrimonio y es con éste que responde por sus obligaciones.

4 Ochoa Carvajal, Raúl Humberto, BIENES, Sexta edición, Editorial Temis, Bogotá, 2006. Págs. 30-34

Si trasladamos estos comentarios al tema que nos ocupa, debemos entrar a mirar cuál es el patrimonio de las propiedades horizontales en las diversas leyes que han regido en Colombia sobre esta forma de propiedad.

– *El patrimonio en la ley 182 de 1948*

No se menciona la palabra patrimonio en esta ley, porque en ella tanto los bienes privados como los comunes son parte del patrimonio de todos los copropietarios. Dice esta ley:

Artículo 3o. Se reputan bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso o departamento, tales como...

Los derechos de cada propietario, en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.

Esta definición no dice expresamente que los bienes comunes son inembargables, pero se desprende esta afirmación de su texto: no podrá efectuarse embargo con relación a los bienes comunes, separadamente del piso o departamento.

– *El patrimonio en la ley 16 de 1985*

Con la ley 16 se hizo viable que las propiedades horizontales que se sometieran a ella pudieran adelantar procesos jurídicos, o ser sujetos de ellos, representados por un administrador. Pero es un sinsentido que aún sometida la copropiedad a la ley 16 de 1985, una copropiedad pueda ser embargada. Otra consecuencia de la creación del patrimonio de la persona jurídica en esta ley 16 es que el impuesto predial pasó a ser pagado por la persona jurídica, no por los propietarios individuales, como ocurría desde la promulgación de la ley 182 a raíz de su definición de la propiedad sobre los bienes comunes. La persona jurídica de los entes comerciales paga los impuestos al patrimonio, los impuestos a la renta, el impuesto predial, etc. y no son objeto de estos impuestos los socios que la conforman. Esta figura fue la que adoptó la ley 16: trasladó a las propiedades horizontales la propiedad mercantil. Posiblemente a esta confusión influyó la doble concepción que tenían los reglamentos internos de las propiedades horizontales: concebían un patrimonio independiente al ordenar la elaboración de los balances comerciales y captaban que no había patrimonio independiente del de los copropietarios, al ordenar al mismo

tiempo los presupuestos como eje central de la administración y de las decisiones de los órganos de administración.

Si pensáramos que las copropiedades sometidas a la ley 16 podían ser embargadas porque esta ley creó el patrimonio de la persona jurídica, conformado por los bienes de uso o servicio común, quedaríamos cortos al contemplar su viabilidad ante el silencio de la ley: ¿hasta qué monto respondería la persona jurídica?, ¿cuáles bienes serían embargables: los privados, los de uso o servicio común, los presupuestales (o sea los que posea la administración para el cumplimiento de su objeto)?, ¿cualquier juicio daría lugar a embargo o solo los laborales?, etc. Respuestas que no nos da esta norma. Tampoco es claro que, por ministerio de la ley 16, los bienes comunes, que fueron comprados por los propietarios de las unidades privadas pues su valor se le sumó a su unidad privada al momento de la compra del bien inmueble, pasen a ser de propiedad de un ente distinto, la persona jurídica, como ocurre en el caso de las sociedades. Lo adquirió una persona pero forma parte del patrimonio de otra –no dice la ley 16 que la persona jurídica esté conformada por la propiedad horizontal o que su nombre corresponda al nombre de dicha copropiedad–.

Este sinsentido aparente es el que funciona en las sociedades y tiene, entre otras razones, la aplicación de los impuestos: no se puede cobrar el impuesto al patrimonio a un ente comercial, constituido por el aporte de los socios, y a la vez gravar estos aportes como parte del patrimonio de los accionistas. Las normas tributarias optan por imputar los impuestos a las empresas y eximir de este pago a los asociados. Esto fue una consecuencia de la ley 16: el impuesto predial por los bienes comunes pasó a ser pagado por la persona jurídica surgida en el momento en que la copropiedad se acogiera a la ley 16. Pero la persona jurídica no se define en esta ley 16, aunque tiene patrimonio y no es inembargable.

– *El patrimonio en la ley 675 de 2001*

Para analizar la imposibilidad de que la persona jurídica, creada por esta ley 675, tenga patrimonio, independiente del patrimonio de los propietarios de las unidades privadas, y sea embargable, comenzaremos por transcribir las definiciones pertinentes:

Objeto de la ley:

Artículo 1o. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes,...

Esta definición nos lleva a que no hay otro patrimonio distinto del patrimonio de los propietarios individuales –aunque haya bienes en la Oficina de Registro–, y éstos son los que pagan los impuestos sobre el suelo y los impuestos sobre el patrimonio. El impuesto predial se aplica a la unidad privada más el porcentaje de copropiedad sobre los bienes comunes, llamado en la ley **coeficientes de copropiedad**.

Objeto de la persona jurídica:

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.

La persona jurídica está conformada **por los propietarios de los bienes de dominio particular** y sus órganos de dirección son: el administrador, el consejo si existe y la asamblea.

Naturaleza y características de la persona jurídica:

Artículo 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro [...]

Esto ya marca una distancia entre los conceptos aplicables a las empresas mercantiles, compilados en el Código de Comercio y en el decreto 2649 de 1993, o principios de contabilidad generalmente aceptados⁵. No son aplicables a las propiedades horizontales porque su contabilidad debe ser presupuestal y no patrimonial⁶. Por

5 Estos principios de contabilidad son mal llamados principios universales. Tan no son principios universales, que acaba de expedirse la ley 1314 de Julio de 2009, para adaptar las normas de contabilidad en Colombia a las normas internacionales. No hay principios universales sino principios generales regulados por cada país. En Internet aparecen 12.700 resultados sobre principios universales de contabilidad, lo que es una afirmación errónea generalizada.

... por el momento se descarta la adopción inmediata de un cuerpo contable único bajo principios universales de contabilidad,... Consultado 28 de agosto de 09 en <http://www.el-exportador.com/022003/digital/gestion.asp>

6 Definición de contabilidad patrimonial: Está formada por un conjunto de procedimientos, registros, controles e informes, estructurados sobre la base de principios técnicos, que tienen como objetivos esenciales: mantener un detalle cronológico, sistemático y costeadado de todas las operaciones que afecten el patrimonio de las instituciones privadas o públicas y su composición; conocer la naturaleza de éste y proporcionar a los usuarios informes periódicos, concretos, significativos y oportunos de la situación de dicho patrimonio, así como de la posición financiera y la productividad de las operaciones realizadas en un periodo determinado. Acceso sept. 2 de 2009 en <http://www.definicion.org/contabilidad-patrimonial>

ello, cuando el art. 136 del decreto 2649 dice: “Criterios para resolver los conflictos de normas. Sin perjuicio de lo dispuesto por normas superiores, tratándose del reconocimiento y revelación de hechos económicos, los principios de contabilidad generalmente aceptados priman y deben aplicarse por encima de cualquier otra norma”, este mandato no es vinculante porque parte del supuesto de que solo hay contabilidades patrimoniales. No es el caso de las propiedades horizontales, ya que éstas carecen de patrimonio independiente.

Hay entidades sin ánimo de lucro⁷ que tienen bienes propios y patrimonio, porque los excedentes no se reparten entre los socios sino que entran a engrosar los aportes iniciales de los socios, a incrementar el patrimonio de la entidad. La persona jurídica de las propiedades horizontales no tiene bienes propios ni patrimonio independientes del patrimonio de los propietarios individuales –aunque tenga bienes registrados a su nombre–, no son entidades de servicios, no se asimilan a las microempresas y no deben apropiarse de los excedentes. Son entidades sin ánimo de lucro con la ley 675 como legislación especial para ellas. Solo se explica la creación de esta persona jurídica para evitar problemas por malinterpretaciones de jueces y tribunales, como el de Medellín, que exigió la vinculación en los procesos, tanto por activa como por pasiva, de todos los copropietarios, por tratarse de una comunidad, al emitir fallos contra entidades sin persona jurídica, pero no hubiera sido necesario crearla, si hubiera unanimidad en el criterio de los jueces de que con persona jurídica o sin ella, el administrador es el representante de los copropietarios (como lo dijo la ley 95 de 1890) y puede adelantar litigios o ser sujeto de ellos, a nombre de los copropietarios. Lo que no se precisa en la ley es la responsabilidad y la embargabilidad de la persona jurídica, o sea que la persona jurídica es objeto de derechos, mas no de obligaciones –tampoco se requiere la creación de la persona jurídica para que figuren a su nombre o a nombre de la copropiedad los bienes sometidos a registro–. La persona jurídica es necesaria para asignarle un patrimonio objeto de derechos y obligaciones y este no es el caso aplicado en esta ley 675, porque la persona jurídica de las propiedades horizontales no tiene patrimonio propio, derechos ni obligaciones. La ley 675 trata de aclarar, sin conseguirlo, el sinsentido de la persona jurídica originada en esta ley: **la persona jurídica está conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular.**

7 Estatuto tributario, Art. 23.- Modificado. Art. 65 de la Ley 223 de 1995.- Otras Entidades que no Son Contribuyentes. No son contribuyentes del impuesto sobre la renta, ...las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales [...]

Tampoco están sometidas las propiedades horizontales a la ley 222 de 1995, que dice:

ARTICULO 100. Se tendrán como comerciales, para todos los efectos legales, las sociedades que se formen para la ejecución de actos o empresas mercantiles. Si la empresa social comprende actos mercantiles y actos que no tengan esa calidad, la sociedad será comercial. Las sociedades que no contemplen en su objeto social actos mercantiles, serán civiles.

Sin embargo, cualquiera que sea su objeto, las sociedades comerciales y civiles estarán sujetas, para todos los efectos, a la legislación mercantil.

No es pertinente esta ley para las propiedades horizontales, porque: a) la ley 675 de 2001 es posterior, y priman las leyes posteriores sobre las anteriores, b) La ley 675 de 2001 dice en el parágrafo del art. 33 que **la destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro** en clara oposición a la afirmación de la ley 222, y c) porque la ley 222 modifica el libro II del Código de Comercio y las propiedades horizontales no están sujetas al Código de Comercio, porque no tienen patrimonio independiente, d) las propiedades horizontales están sujetas a la ley 675 y no están sujetas a la ley 222 ni a la legislación mercantil, porque no son sociedades. Las orientaciones sobre la contabilidad en las propiedades horizontales, emitidas por el Consejo Técnico de la Contaduría afirman, erradamente, que las propiedades horizontales están sujetas al Código de Comercio, a la ley 222 y están sometidas a la legislación mercantil.

Continuemos analizando las siguientes definiciones de esta ley 675:

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Coficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Capítulo VI. De los Bienes Comunes. ARTÍCULO 19. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquéllos.

Todas las definiciones que trae la ley 675 sirven para clarificar el patrimonio conformado por los bienes comunes: de quiénes son, cómo se establece su copropiedad, su no embargabilidad, el ser inseparables de los bienes privados, que permiten el uso y goce de las unidades privadas, y que el patrimonio está conformado por la unión de los bienes privados y los bienes comunes. En conclusión, la no existencia de un patrimonio independiente en cabeza de la persona jurídica precisa el tipo de contabilidad que debe llevarse en las propiedades horizontales: la necesidad de hacer la ejecución del presupuesto y la no existencia de un balance. La ley no ordena que la asamblea deba aprobar la ejecución del presupuesto, como lo debía hacer quedando de esta manera burlado este organismo: aprueba el presupuesto pero no se le explica ni se somete a su aprobación la ejecución de todas y cada una de las partidas aprobadas, como corresponde al principio de especialización presupuestal. Solo dice que la asamblea debe aprobar el presupuesto de ingresos y egresos, el balance general y las cuotas de administración.

No existe definición distinta sobre los bienes comunes en la ley 675. No hay tipos diferentes de bienes comunes, a no ser los no enajenables y los enajenables que corresponden a los esenciales y a los no esenciales. Los bienes comunes y los privados forman una aleación inseparable. Un bien no puede pertenecer simultáneamente al patrimonio de dos personas distintas: no pueden ciertos bienes comunes ser de propiedad de todos los copropietarios y a la vez ser del dominio de la persona jurídica como ente independiente, como se establece al afirmar que los bienes comunes desafectados son del dominio de la persona jurídica conformada por los propietarios individuales.

No hay en la ley 675 patrimonio distinto del de los propietarios individuales, aunque afirme que los bienes registrados son del dominio de la persona jurídica. Para la ley 675, los bienes comunes son de propiedad de todos los copropietarios, incluidos los que detente la administración para el cumplimiento de su objeto y los que ocasionalmente figuren a nombre de la persona jurídica en la Oficina de Registro, porque la persona jurídica está conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Por esto, los bienes que figuran en registro a nombre de la persona jurídica no constituyen un patrimonio distinto del patrimonio de los propietarios individuales.

Como los bienes comunes son inembargables, sólo es responsable ante terceros el propietario privado en relación a su propiedad, por sus obligaciones personales, y responde con todo su patrimonio en el cual se incluye su unidad privada más la propiedad común en razón a un coeficiente de copropiedad (al embargarse un bien privado se considera además embargada la cuota sobre los bienes comunes en

razón a su coeficiente de copropiedad). No establece la ley la responsabilidad de los propietarios de los bienes privados por obligaciones contraídas por la copropiedad.

En esta ley 675, al igual que en la ley 182, tampoco se menciona la palabra patrimonio. Se habla de recursos patrimoniales en el siguiente artículo de la ley 675:

Artículo 34. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Es usual entre los tratadistas creer que los conceptos recursos patrimoniales y patrimonio son sinónimos, lo que no es cierto⁸.

Los **recursos patrimoniales** son aportes de todos los copropietarios, que se materializan en unos recursos puestos a disposición de la administración para el cumplimiento de su objeto. Por el término a **disposición de la administración** entendemos a sus órganos de administración, cuales son el administrador, el consejo si existe, y la asamblea general.

La ley llama a estos recursos, recursos patrimoniales, porque forman parte del patrimonio de todos los copropietarios, y también los pudo llamar recursos presupuestales, porque conforman el presupuesto que está a disposición de los órganos de administración o fueron adquiridos con dineros presupuestales, constituyéndose así en bienes presupuestales. Estos recursos patrimoniales o presupuestales son bienes comunes, estén en cuentas bancarias, estén materializados en bienes inmuebles sometidos o no a registro, o estén constituidos por bienes muebles.

Los recursos patrimoniales también están conformados por el fondo de imprevistos, o un excedente artificial creado por la ley como reserva para gastos imprevistos. Aunque pertenece el fondo de imprevistos a la persona jurídica, también es bien común de propiedad de todos los copropietarios, porque la persona jurídica está conformada por todos los copropietarios. Es errónea la siguiente afirmación: **Tiene este fondo** (el fondo de imprevistos) **la particularidad de pertenecer a la persona**

8 Confunden recursos patrimoniales y patrimonio los siguientes textos: Beltrán Amórtégui, Álvaro. Manual Práctico en administración de la propiedad horizontal, señal editora, cuarta edición 2006, p. 169; Martínez Díaz, Andrés, La propiedad horizontal y su administración, Librería ediciones del profesional Ltda., tercera edición 2008, p. 118; Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo, La ley de propiedad horizontal, visión esquemática y concordada, Legis S. A., 2ª edición, p. 79; Pabón Gómez, Nora, El abogado en edificios y conjuntos (...), Consultorio Jurídico en Casa, Intermedio Editores Ltda. 2.009, p. 30.

jurídica y por lo tanto no es un bien común⁹. Este error, común en los tratadistas, de confundir recursos patrimoniales con un patrimonio distinto al patrimonio de los copropietarios, de creer que estos recursos no son bienes comunes, pudo llevar a que los juristas expertos en propiedad horizontal que participaron en la redacción de la ley, consintieran o impulsaran el mandato legal de la elaboración de los balances de tipo comercial que arrojan resultados patrimoniales, ordenados desde antaño por los reglamentos.

Con esta confusión se llegó a una incoherencia contable: la exigencia de un balance que es de esencia patrimonial, para las copropiedades las cuales no tienen patrimonio propio, y el mandato de presupuestos de ingresos y gastos que corresponde a las decisiones centrales de las copropiedades y es el eje central de su interés; los presupuestos de ingresos y gastos llevan a la consiguiente ejecución del presupuesto, aplicable a entes que funcionan sin patrimonio pero manejan recursos ajenos, como son las cuotas de administración en las propiedades horizontales y los recursos de los sectores de la Nación.

Este manejo presupuestal es similar al que se presenta en el presupuesto público tal como se ordena en las leyes que lo regulan; estas leyes legislan sobre la distribución entre los sectores de la Nación de los ingresos fiscales, mediante presentación al Congreso por el Presidente de la República de la ejecución del presupuesto del año anterior y la presentación del presupuesto de ingresos y gastos para la siguiente vigencia presupuestal. Los dos manejos presupuestales son similares porque los asambleístas no se deben reunir año tras año para aprobar el balance de los recursos patrimoniales, o el balance del patrimonio pues habría que incluir también los bienes privados, ni para enterarse del incremento o decrecimiento de un patrimonio independiente inexistente, o para distribuirse las ganancias o para transferir las pérdidas al fondo de reserva porque la ley no lo autoriza.

Los asambleístas deben sesionar para conocer la ejecución del presupuesto (no ordenada en el texto de la ley), si se ejecutó el presupuesto según lo ordenado en la asamblea anterior, y para aprobar los presupuestos del período siguiente y las cuotas de administración, como concreción de la distribución presupuestal entre los coeficientes de copropiedad, sectores y módulos, si los hay, para cada una de las unidades privadas. Si hay sectores y módulos al interior de la copropiedad todos los presupuestos y todas sus distribuciones deben hacerse para los coeficientes de copropiedad, y para cada sector y módulo, como se hace en el presupuesto general de la Nación para cada uno de los sectores estatales, y deben ser aprobados por la

9 Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. Op. cit. p. 81

asamblea, al igual que el Congreso aprueba los presupuestos elaborados por los distintos sectores de la Nación.

El Presidente de la República presenta al Congreso la ejecución presupuestal y el presupuesto de ingresos y gastos de la siguiente vigencia y el Congreso aprueba o modifica los presupuestos sectoriales que conforman el presupuesto general de la Nación, con exigencias, limitaciones y condicionantes que constan en el decreto 111 de 1996 que compila las leyes sobre el Estatuto Orgánico del Presupuesto, y que deberían adaptarse a las propiedades horizontales. La ley 675 no se refiere a los mecanismos para improbar o modificar el presupuesto presentado a la asamblea por el administrador para su aprobación, y tampoco se refiere a que los sectores de las propiedades horizontales puedan presentar sus propios presupuestos, como lo hacen los sectores de la Nación, como debió hacerlo.

Los recursos patrimoniales no conforman un patrimonio distinto del patrimonio de los propietarios individuales, y por lo tanto no constituyen los conceptos que deben figurar en el erróneamente ordenado balance, porque las copropiedades deben elaborar la ejecución del presupuesto, y no tienen los elementos constitutivos de un balance. La adquisición de un bien mueble o de un inmueble por parte de la copropiedad es un gasto y no debe figurar en ningún balance reflejando un patrimonio inexistente¹⁰: no constituye un activo, no es objeto de depreciación, no se desgasta en una actividad generadora de renta, no se transfiere al producto, etc. Tal como lo veremos más adelante, la ley ordena hacer el balance general y el balance de prueba, erróneamente, porque no comprende qué significa ordenar el presupuesto como eje central del funcionamiento de las copropiedades y posiblemente no sabía cuáles son las partes constitutivas de un balance, qué resultado arroja, para qué sirve o qué implica.

Los recursos patrimoniales no conforman el patrimonio de la persona jurídica. Son eso: recursos. Recursos que son parte de la propiedad común de todos los copropietarios. Tienen valor de uso, algunos pueden tener valor cambio; no son activos, no se deprecian, no dan como resultado un patrimonio. De otra parte, el

10 Nuestro criterio es bien distinto de la siguiente afirmación: **Como se observa, la persona jurídica tiene un dominio volátil, de minutos, casi de segundos sobre un bien que no es común porque tiene autonomía registral y está dentro del patrimonio de la persona jurídica una vez transferido, pero el aroma creado por la ley puede generar una solución como la propuesta sin que sus principios queden vulnerados. Puede afirmarse sin temores que la persona jurídica lo adquiere como si fuera un bien privado y la decisión comunitaria en acto posterior le coloca el rótulo de común, lo que necesariamente requerirá de una reforma estatutaria.** Todo lo contrario, el bien sujeto a registro es común, aunque tenga autonomía registral. Es común a partir del momento en que lo adquiere la persona jurídica. Cita tomada de Velásquez, Luis Guillermo, Conferencia dictada sobre La Unión de la personalidad jurídica y la comunidad en la nueva ley de propiedad horizontal, p. 5. Julio 11 de 2002.

presupuesto se lleva por el sistema de caja, y está conformado por ingresos y egresos. Contablemente no debe haber patrimonio de la persona jurídica constituido por los bienes que figuren en registro, ni por los bienes que posea la administración para el cumplimiento de su objeto, ni por los bienes comunes o privados.

La ley 675 dice que los bienes comunes pertenecen a todos los copropietarios, y son inembargables. Es un patrimonio inembargable porque por encima de esta atribución inherente a los patrimonios, se excluyen estos bienes de la embargabilidad por disposición legal para garantizar la existencia de las propiedades horizontales y el derecho a la vivienda.

Los bienes que se adquieren por la copropiedad y forman parte de los recursos patrimoniales (según el art. 34 de la ley 675) que pueden surgir:

– *Producto de la desafectación*

La desafectación se encuentra en el capítulo VI **De los bienes comunes**, artículo 20: **Desafectación de bienes comunes. (...) los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica.**

Esta afirmación de la ley es errada. Los bienes comunes desafectados no **pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica**. Estos bienes comunes eran comunes de la persona jurídica, conformada por los propietarios individuales, antes de la desafectación, cuando sean desafectados y tengan autonomía registral y seguirán siéndolo después de ser vendidos, materializados en unos dineros. Siempre serán bienes comunes de todos los copropietarios, quienes conforman la persona jurídica.

Por ello, los bienes comunes desafectados eran, son y seguirán siendo bienes comunes de todos los copropietarios. No hay razón para que la simple titularidad del bien desafectado a nombre de la persona jurídica en la oficina de registro, conduzca a la creación de un patrimonio diferente del patrimonio de los propietarios individuales. Por esto la ley 675 dice en el art. 32 que la persona jurídica esta **conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular**. Se registran los bienes inmuebles comprados o recibidos por la persona jurídica a cualquier título como paso necesario para poderlos vender. Una vez vendido el inmueble, pasa el dinero a engrosar el presupuesto de la administración y continúa siendo un bien común de propiedad de todos los copropietarios; pasa de ser un bien presupuestal a ser un recurso presupuestal o recurso patrimonial. Los bienes y los recursos presupuestales son inembargables en los sectores de la Nación¹¹, afirmación ésta que coincide con la definición del **alcance y naturaleza de los bienes comunes**, en el artículo 19

11 Carvajal Sepúlveda, Jorge Iván, El Presupuesto Público, Señal Editora, julio de 2006, p. 99

de la ley 675, que establece que los bienes comunes son inembargables. Tengamos en cuenta que los recursos patrimoniales son bienes comunes y por lo tanto son inembargables. No se altera el patrimonio de todos los copropietarios en los bienes comunes no esenciales sometidos a registro.

– *Producto de bienes inmuebles recibidos como dación en pago por cuotas de administración*

La dación en pago puede conllevar el registro del bien dado, a nombre de la persona jurídica. Lo usual y acorde con la ley, es que si éste es un bien inmueble, sea vendido para poder recuperar las cuotas de administración que se cancelaron con esta dación en pago. De esta manera era bien común el crédito por esas cuotas de administración atrasadas; es bien común el inmueble dado en pago de esas cuotas; es bien común el ingreso extraordinario por la recuperación de cuotas de administración atrasadas. El patrimonio está constituido por derechos y obligaciones y no por objetos. Lo que importa no es la propiedad sino el derecho de propiedad. Los objetos pueden ser cambiados por dinero y éste a su vez por objetos y el patrimonio sigue inalterable.

– *Producto de donaciones*

Esta posibilidad no es muy frecuente, no está expresamente contemplada en la ley y solo se deduce de este artículo 34: **Recursos Patrimoniales (...) y demás bienes e ingresos que (...) reciba a cualquier título.** Es elemental que si una donación se hace a la propiedad horizontal, es para **los propietarios de los bienes de dominio particular.** La donación será parte del patrimonio de los propietarios de los bienes de dominio particular, aun si el inmueble donado figura en registro a nombre de la persona jurídica. Una vez se recibe el bien donado entra a formar parte de los bienes comunes de los copropietarios aunque figure a nombre de la persona jurídica.

– *Producto de la compra de inmuebles*

Estos bienes se anexarán a la propiedad horizontal como bienes comunes.

– *Producto de la compra de bienes muebles*

Éstos simplemente engrosarán los inventarios. No dedica la ley 675 un artículo especial a este punto. Hace alusión a él en el aquí comentado artículo 34: Recursos Patrimoniales: (...) **demás bienes (...) que adquiera (...) a cualquier título para el cumplimiento de su objeto,** y en el párrafo 2º del artículo 20:

No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Estos bienes comunes muebles, enajenables por naturaleza, tienen el mismo trato contable que cualquier bien común, llámense sillas, computador, construcciones, etc. No deben figurar como activos, y con mayor razón, no son objeto de depreciación, como erradamente lo dice el Consejo Técnico de la Contaduría en sus diversas orientaciones, porque no forman parte del balance sino de la ejecución presupuestal, por lo cual su compra constituye un gasto. No son activos los bienes comunes ni los bienes privados. Ningún bien de la propiedad horizontal puede formar parte de un balance de la copropiedad.

En la definición de recursos patrimoniales que acabamos de transcribir, no se menciona la posibilidad de que los recursos patrimoniales estén también constituidos por los inmuebles, no producto de una compra, sino producto de construcciones realizadas por la administración en bienes comunes con dineros de todos los copropietarios, o con los dineros presupuestales, que es igual. Es común hacer construcciones para mejorar el equipamiento de las propiedades horizontales para beneficio de todos los copropietarios, como zonas de recreación u oficinas para la administración. Es claro que estas construcciones elaboradas con dineros comunes son de propiedad común de todos los copropietarios y no deben formar parte de un patrimonio independiente de la persona jurídica, no son activos y tampoco deben figurar en el mal ordenado balance. Este tipo de construcciones, por hacerse en zonas comunes, no son objeto de registro.

Una vez argumentada la carencia de patrimonio en la ley 675, pasaremos a analizar sus consecuencias.

1.1 La inembargabilidad de los bienes comunes estipulada en la Ley 675

- Si se pudieran embargar los bienes que figuren en registro a nombre de la persona jurídica, se embargarían bienes comunes y la ley lo prohíbe.
- Tampoco son objeto de embargo los bienes comunes que forman parte de la construcción. Sería imposible el uso y goce de los bienes comunes. Llegar a embargar y rematar las zonas de circulación de un edificio de 3 o 4 plantas, es un sinsentido.
- Si fueran objeto de embargo los bienes con que cuenta la administración para el cumplimiento de su objeto sería imposible administrar la copropiedad, sería

imposible gozar y disfrutar la copropiedad, serían imposibles su funcionamiento y existencia. Estos bienes deberían considerarse en la ley como bienes comunes esenciales: pueden estar destinados al pago de salarios, al pago de servicios públicos, para dar cumplimiento a deudas adquiridas, etc. También son bienes de uso o servicio común los bienes representados en las máquinas cortadoras de césped, los ascensores, las motobombas, los computadores, etc. No son embargables los recursos patrimoniales porque son bienes comunes.

- Tampoco son embargables los derechos representados en las cuotas de administración, presentes y futuras, porque son bienes comunes y la ley 675 estipula que los bienes comunes son inembargables, con la misma lógica de que son inembargables los derechos presupuestales de los entes públicos.

El patrimonio jurídico está conformado por todos los derechos presentes y futuros, valorables en dinero, de los que puede ser titular una persona. Es decir, los componentes del activo son la propiedad y demás derechos reales, los derechos de crédito y los llamados derechos de propiedad intelectual e industrial. En conclusión, cuando existe patrimonio existe la posibilidad de que sea embargado y así fue previsto en la ley 16, desconociendo los principios de la contabilidad presupuestal mandados por los reglamentos internos y asumiendo la propiedad y el patrimonio existentes en la legislación mercantil.

1.2 La necesidad de la estipulación de la responsabilidad en las propiedades horizontales

La responsabilidad patrimonial significa que las personas naturales y jurídicas tienen que responder con su patrimonio por las obligaciones en que incurran. Es este un problema por resolver en las propiedades horizontales. Para poder entender cabalmente este tema, tenemos que tener clara cuál es la función del patrimonio y la implicación de que una propiedad horizontal no tenga patrimonio autónomo; cuáles son los principios de la contabilidad presupuestal, cómo se aplican y qué consecuencias tienen para las propiedades horizontales y el por qué en este tipo de propiedad no es pertinente la contabilidad mercantil.

Partiendo de la función de patrimonio, que implica la responsabilidad, la pregunta a responder sería la siguiente: ¿cómo responde en la actualidad una propiedad horizontal que incurra en una responsabilidad de tipo contractual o extracontractual?, ¿responderán los copropietarios con su propiedad privada o con sus bienes comunes?, ¿responderá el administrador?, ¿responderán los miembros del consejo de administración?

Para mirar el problema de cerca, pensemos en los recursos que tendría un trabajador a quien una propiedad horizontal le adeuda sus prestaciones laborales. O en un segundo caso, ¿qué podría hacer un tercero, víctima de una responsabilidad extracontractual, frente a una copropiedad?

a) *Responsabilidad de la persona jurídica.* La verdad es que con la normatividad estipulada en la ley 675 de 2001, se presenta un vacío legal que nos va a traer como consecuencia la no responsabilidad de las propiedades horizontales, por la sencilla razón de que no tienen patrimonio distinto del patrimonio de los propietarios individuales.

Un principio que rige la responsabilidad patrimonial es el de que todo daño debe ser reparado. Ese principio, si pensamos en las propiedades horizontales, ¿qué cumplimiento tiene?, ¿podrán ser embargadas?, ¿hasta qué monto?, ¿cuáles bienes serían embargables: los privados, los comunes, los esenciales, los no esenciales, los que posea la administración para el cumplimiento de su objeto?, ¿por qué tipo de condenas? Estas respuestas son las que no da la ley debiéndolas dar, como sí las dan las leyes del presupuesto público para los entes públicos que no tienen patrimonio, que son inembargables pero sí son responsables.

Para los entes públicos se establece que el valor de las condenas judiciales o conciliaciones debe formar parte del presupuesto presentado a la Nación para la siguiente vigencia presupuestal. Así se garantiza la responsabilidad y la no embargabilidad de los presupuestos ni de los bienes presupuestales de los entes públicos que funcionan con recursos de la Nación. En el presupuesto público solo son embargables los sectores del Estado pasados 18 meses de una condena laboral, a partir de la ejecutoria de la sentencia, sin que ésta se haya cancelado¹².

Así las cosas, si los legisladores hubieran sido conscientes de que las propiedades horizontales deben ser responsables y cumplir con todos los mandatos de la contabilidad presupuestal ordenada en la ley 675, al afirmar ésta que la asamblea y el consejo de administración deben aprobar o improbar el presupuesto de ingresos y gastos, hubieran también expresado la obligatoriedad de incluir en el próximo presupuesto de gastos el valor de las condenas judiciales o conciliaciones, y que el consejo y la asamblea están obligados a incluir y aprobar estas partidas en el siguiente presupuesto de gastos. Por lo tanto, no se establece la posibilidad de embargo cuando la asamblea se niegue a aprobar estas partidas en el presupuesto, ni se determina qué tipo de bienes responderían por la condena. Desafortunadamente,

12 Carvajal, Jorge Iván, cita la sentencia de la Corte Constitucional C-213 de 1994, M. P. José Gregorio Hernández Galindo, que se pronunció en este sentido. Op. cit. p. 100-101

con la normatividad que tenemos hoy, estas situaciones no quedan cubiertas, lo que nos lleva a concluir que las propiedades horizontales no son forzadas a responder patrimonialmente.

Como los bienes comunes son inembargables, pudo la ley decir que si la asamblea no aprueba el presupuesto con las partidas correspondientes a condenas judiciales o conciliaciones, pueden los bienes privados ser garantía de responsabilidad.

De la exposición anterior se concluye que las copropiedades no son sujetos de responsabilidad civil ni de embargo, por la inexistencia de un patrimonio cobijado bajo los conceptos tradicionales del derecho civil o del derecho comercial. Una vez analizada la no responsabilidad civil de las propiedades horizontales bajo el concepto de patrimonio, pasaremos a examinar la responsabilidad de los copropietarios, del administrador y del consejo de administración.

b) Responsabilidad de los copropietarios: No contempla la ley 675 la responsabilidad de los copropietarios de los bienes de dominio particular, responsabilidad que sí establece la legislación comercial para los entes comerciales y para las sociedades con su patrimonio.

La responsabilidad de los copropietarios se consideró al discutir la ley 675 pero se eliminó en la redacción final suprimiendo **el parágrafo 2º del artículo 33** (naturaleza y características de la persona jurídica) **que creaba o crea la responsabilidad patrimonial de los propietarios para ser coherentes con la norma del artículo 50, de que exista responsabilidad pero mediante pólizas que puede establecer el Gobierno a los administradores, cuando la propiedad tiene que responder ante terceros**¹³; como la ley 675 no ha sido reglamentada no se han establecido este tipo de pólizas.

c) Responsabilidad del administrador: Está prevista esta responsabilidad en el artículo 50:

ARTÍCULO 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador (...). Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se

13 Afirmación contenida en el acta 10, p. 3 de las discusiones de esta ley en el Congreso.

presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Este artículo 50 afirma que **Los actos y contratos que celebre el administrador en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, (...)**. Pero la persona jurídica de las propiedades horizontales no tiene patrimonio propio y no es responsable, en cambio todo administrador que maneje dineros y pueda contratar es responsable, afirmación ésta tomada de contenidos reglamentarios y del Código de Comercio, pero la responsabilidad es personal, no es de la copropiedad; es muy difícil que un administrador de una propiedad horizontal tenga un patrimonio suficiente para dar cumplimiento a condenas de grandes proporciones y además, su culpa leve o grave es difícil de probar. Esta afirmación de este artículo 50 no aporta a la ley de propiedad horizontal.

En el párrafo 3º de este mismo artículo se establece la responsabilidad del administrador mediante pólizas que serán reglamentadas posteriormente por el Gobierno Nacional: **En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación, (...)**. Es en el único caso en el que la ley 675 prevé una responsabilidad, pero limitada, y solo por parte del administrador.

Como se acaba de expresar, la responsabilidad de los administradores también está contemplada en el Código de Comercio:

Art. 200. Modificado. Ley 222 de 1995. Art. 24. Los administradores responderán solidaria e ilimitadamente de los perjuicios que por dolo o culpa ocasionen a la sociedad, a los socios o a terceros.

No estarán sujetos a dicha responsabilidad, quienes no hayan tenido conocimiento de la acción u omisión o hayan votado en contra, siempre y cuando no la ejecuten.

En los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de los estatutos, se presumirá la culpa del administrador.

En sentido similar se refieren los artículos 840 y 841 del mismo Código.

La constitución de pólizas de garantía a los administradores es un contenido reglamentario de vieja data que con el tiempo tiende a ser olvidado. Hasta el momento no ha habido pronunciamiento alguno por parte del Gobierno Nacional y los administradores no responden a no ser que estas pólizas se exijan por los reglamentos de las copropiedades y se les dé cumplimiento.

d) *Responsabilidad de los consejeros*. También fue mencionada en la discusión de la ley la posibilidad de que los consejeros tuvieran alguna responsabilidad, pero finalmente se suprimió en el contenido final.

La responsabilidad de las propiedades horizontales debe ser contemplada como se hace para los sectores de la Nación, pues ambos carecen de patrimonio y toda persona debe ser responsable. Son entes sin patrimonio propio, en contraposición a la contabilidad patrimonial que es propia de las sociedades, ya que éstas tienen patrimonio independiente de los socios que las conforman y son responsables y embargables. El problema es que la ley 675 y los reglamentos ordenan llevar ambos tipos de contabilidad: la presupuestal y la patrimonial para las propiedades horizontales porque los legisladores no fueron conscientes de la necesidad de la responsabilidad y tampoco entendieron que el problema podría resolverse acudiendo a mecanismos similares a los creados para determinar la responsabilidad de los sectores de la Nación.

1.3 En la ley 675 obligan simultáneamente la contabilidad patrimonial y la contabilidad presupuestal

a) *En los reglamentos de las copropiedades anteriores a la ley 675*: se acostumbró establecer que el administrador debe elaborar el presupuesto de ingresos y gastos y someterlo a aprobación del consejo y de la asamblea. Partiendo de estos documentos se determinan las cuotas de administración. El presupuesto no está contenido en el decreto 2649 que es el que establece los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, ni en el Código de Comercio, porque la contabilidad que prescriben el decreto 2649 y el Código de Comercio con sus mandatos no es de tipo presupuestal sino patrimonial, que corresponde a personas jurídicas con patrimonio, responsables y embargables.

También ordenaron los reglamentos la contabilidad de tipo comercial al prescribir la aprobación del balance general. Ordenan en forma contradictoria, como contabilidad presupuestal y contabilidad mercantil, el destino del déficit y del superávit, diciendo unas veces que los excedentes alivian las cuotas de administración (contabilidad presupuestal) y al mismo tiempo, que estos excedentes deben pasar al fondo de reserva (contabilidad mercantil). Además dicen los reglamentos que los déficits deben ser cubiertos en cualquier momento en que se presenten, citando inmediatamente a una asamblea extraordinaria (contabilidad presupuestal, equilibrio presupuestal) y que éstos deben ser cubiertos por el fondo de reserva –como lo llamaban los reglamentos, tomado del fondo de reserva de las sociedades– (contabilidad mercantil, mandatos exigidos para las sociedades).

b) *En la ley 675*: en la misma inconsistencia anterior incurre la ley 675 cuando ordena la ejecución presupuestal, el balance de prueba y el balance general, cf. art. 51, 4, el presupuesto de ingresos y el presupuesto de gastos. Estos mandatos están contenidos en los arts. 38 y 51, funciones de la asamblea y del administrador.

Pero no se menciona en la ley 675 el déficit o superávit, ni los excedentes o pérdidas, posiblemente porque el presupuesto debe tener el principio de equilibrio presupuestal: ingresos y gastos deben coincidir y si no coinciden, la diferencia se debe subsanar en el siguiente período presupuestal. La ley calla al respecto. Tampoco establece la ley que el fondo de imprevistos se alimente de los excedentes ni cubra las pérdidas, afirmaciones éstas aplicables a las sociedades en sus reservas, llamadas por la ley 675, fondo de imprevistos con un significado y un componente completamente diferentes. El equilibrio presupuestal debe ser adaptado a las propiedades horizontales y exigirse su cumplimiento.

c) *¿Qué es la Contabilidad presupuestal?*: esta contabilidad es aplicable a los sectores del Estado que funcionan con recursos de la Nación, no tienen patrimonio autónomo y la base de su funcionamiento es el presupuesto, que no es una simple herramienta, como ocurre en las sociedades. Los sectores de la Nación como salud, educación, defensa, etc., se asimilan a los sectores de las propiedades horizontales sectorizadas: -cada sector tiene su autonomía presupuestal, debe elaborar el presupuesto de ingresos y gastos (este mandato está implícito, no explícito, en el art. 31, ley 675)- y sus presupuestos conforman el presupuesto general de la Nación el cual debe ser aprobado por el Congreso, al igual que en las copropiedades la asamblea aprueba el presupuesto. Los sectores de las copropiedades deberían hacer sus presupuestos y presentarlos a la administración, al consejo y a la asamblea para su aprobación.

Los sectores y módulos constan en la ley 675, así:

ARTÍCULO 31. Sectores y módulos de contribución. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

Estos sectores y módulos no tienen nada que ver con el patrimonio ni con la copropiedad. Son índices de participación en los gastos por el uso y goce de los bienes comunes. Los gastos y los ingresos se separan para cada uno de los sectores de la Nación por el uso y goce de los bienes de la Nación. Es muy posible que de los sectores de la Nación hayan surgido los sectores y módulos en los reglamentos de las copropiedades, de donde debieron pasar a la ley 675. Debe haber contabilidad presupuestal para los coeficientes de copropiedad, para cada sector y para cada módulo y su correspondiente resultado presupuestal: déficit o superávit por coeficiente de copropiedad y por cada sector y módulo.

d) *Los principios presupuestales que deben ser adaptados a las copropiedades y que son ordenados para los sectores estatales, son: universalidad, unidad de caja, de especialización, anualidad, inembargabilidad y equilibrio presupuestal.*

– *El principio de universalidad.*

Significa que en el presupuesto deben figurar todos los ingresos y todos los gastos.

Artículo 15, Decreto 111 de 1996: “Universalidad. El presupuesto contendrá la totalidad de los gastos públicos que se espere realizar durante la vigencia fiscal respectiva. En consecuencia, ninguna autoridad podrá efectuar gastos públicos, erogaciones con cargo al Tesoro o transferir crédito alguno, que no figuren en el presupuesto [...]”

Cabe resaltar lo sostenido por la Corte Constitucional que aclara su alcance, en el sentido de que éste parte de los gastos, no de los ingresos¹⁴.

Este principio está acorde con el art. 13 de la ley 675, que se refiere a la reconstrucción obligatoria del edificio o conjunto. Por totalidad de los gastos se considera en las propiedades horizontales la totalidad de los gastos de mantenimiento, reconstrucción y conservación del edificio o conjunto. Usualmente solo se presupuestan los gastos de mantenimiento, incumpliendo este principio presupuestal.

– *El principio de unidad de caja* no es aplicable a copropiedades sectorizadas o moduladas. Se establece este principio en el artículo 16 del Decreto 111 de 1996:

Unidad de Caja. Con el recaudo de todas las rentas y recursos de capital se atenderá el pago oportuno de las apropiaciones autorizadas en el Presupuesto General de la Nación¹⁵.

14 Carvajal, Jorge Iván, Op. cit. pp. 93, 94.

15 Ídem, p. 95.

El principio de unidad de caja es válido al interior de cada sector, no al interior de la administración de una copropiedad sectorizada. Se aplicaría la unidad de caja para propiedades no sectorizadas en el sentido de que todos los excedentes y las pérdidas, todos los ingresos y todos los gastos, deben ser a favor de los copropietarios o deben ser cubiertos por ellos.

– *El principio de especialización*: Artículo 18, Decreto 111 de 1996: Especialización. Las apropiaciones deben referirse en cada órgano de la administración a su objeto y funciones, y se ejecutarán estrictamente conforme al fin para el cual fueron programadas. Artículo 345 constitucional, establece que: “(...) no se podrá transferir crédito alguno a un objeto no previsto en el respectivo presupuesto.

El Gobierno no puede utilizar partidas del gasto aprobadas por el Congreso para finalidad diferente a aquella para la cual ésta fue apropiada.

Usualmente no se respetan en las copropiedades las partidas presupuestales, ni siquiera los montos totales del presupuesto. Los administradores gastan sin consultar las partidas y sus conceptos aprobados por la asamblea, y los consejeros aprueban igualmente los gastos que consideran convenientes, tomándose uno y otros atribuciones que le son inherentes a la asamblea de copropietarios. Tampoco es usual que se presenten presupuestos separados por sectores (la ley no lo ordena expresamente como debió hacerlo, de conformidad con su artículo 31 que contiene implícito este mandato), cada uno de los cuales debe también tener el principio de especialización¹⁶. Solo es posible aplicar este principio si los edificios o conjuntos no se someten al Plan de Cuentas Único para Comerciantes sino que elaboran su propio plan de cuentas que les permita tener un control del gasto de cada una de las partidas presupuestales aprobadas por la asamblea¹⁷.

– *El principio de equilibrio presupuestal*

El artículo 2º del Decreto 4730 de 2005 estableció que los objetivos del sistema presupuestal, son: el equilibrio entre los ingresos y los gastos públicos que permita la sostenibilidad de las finanzas públicas en el mediano plazo, la asignación de los recursos de acuerdo con las disponibilidades de ingresos y las prioridades del gasto, y la utilización eficiente de los recursos en un contexto de transparencia¹⁸.

16 Ídem, p. 98.

17 Las propiedades horizontales no están obligadas al Plan Único de Cuentas para Comerciantes, como erróneamente lo orienta el Consejo Técnico de la Contaduría en sus orientaciones sobre la contabilidad en las propiedades horizontales, porque no son comerciantes ni están sujetas al Código de Comercio.

18 Carvajal Sepúlveda, Jorge Iván, Op. cit. p. 147.

Deben hacerse presupuestos de gastos que coincidan con los presupuestos de ingresos. El problema es que elaborando balances de tipo comercial no es posible hacer el presupuesto de ingresos, razón por la cual se hacen presupuestos de gastos que conducirán a un déficit o a un superávit, rompiendo el equilibrio presupuestal. O se exceden en los gastos o se proveen los recursos insuficientes para la buena marcha de la administración.

A estos principios, por jurisprudencia y doctrina, se les debe agregar *el principio de publicidad*¹⁹. La publicidad está ordenada usualmente en los reglamentos, en la ley no se considera. Ocurre cuando el reglamento ordena que tantos días antes de la asamblea el administrador debe enviar a cada propietario copia del balance y del presupuesto. Se envía usualmente el presupuesto de gastos, el de ingresos no, porque el balance de tipo comercial y patrimonial no permite elaborarlo.

Ninguno de los principios presupuestales antes analizados tiene aplicación en los entes mercantiles porque su finalidad es la ganancia, el incremento patrimonial, no el manejo presupuestal; para éstos, el presupuesto es solamente una herramienta de gestión. En cambio, en las propiedades horizontales, sin patrimonio propio, sí se debe dar cumplimiento a todos los principios presupuestales aplicables a los sectores de la Nación porque su función, al igual que en las copropiedades, es elaborar y ejecutar el presupuesto.

e) *¿Cómo obliga en la ley 675 la contabilidad mercantil?*

El artículo 57 de la ley 675 ordena que el revisor fiscal cumpla con la ley 43 de 1990 y las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen.

Adiciona y complementa el artículo 6° de la ley 43 de 1990, el decreto 2649 de 1993, DE LOS PRINCIPIOS DE LA CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS EN COLOMBIA. Los legisladores de la ley 675 al parecer no sabían qué ordenaban en este artículo 57: realmente ordenaban la contabilidad de tipo mercantil, que es el contenido básico de este decreto. Pero también tiene este decreto artículos que son aplicables a la ejecución presupuestal y a los presupuestos.

A través de este artículo 57 quedaron los contadores de las propiedades horizontales, sujetos a las orientaciones del Consejo Técnico de la Contaduría y sometidos a la Junta Central de Contadores, como organismo disciplinario del Consejo Técnico. Estos dos entes tienen como función velar por el cumplimiento de la ley 43 y del decreto 2649 o principios de contabilidad generalmente aceptados, no aplicable en

19 Ídem, p. 85 a 113.

su totalidad a las propiedades horizontales, como explicaremos más adelante, sólo aplicable a entes con patrimonio. Pero, paradójicamente, estos dos entes obligan al cumplimiento de todos los artículos del decreto 2649, exceptuando solo los ajustes por inflación.

Este mandato de la ley 675 en su art. 57 es incompleto. Obliga la ley 43 de 1990 al revisor fiscal cuando debió consignarse que también obliga a todos aquellos funcionarios que participan de una u otra manera en la contabilidad, como son: el administrador, el contador y el revisor fiscal.

En la ley 675, estrictamente hablando, y con las precisiones antes anotadas, no se está contemplando otro patrimonio diferente al de los propietarios de los bienes privados en razón a su propiedad individual y a la propiedad común. La contabilidad de la propiedad horizontal no contempla el patrimonio de esta propiedad individual ni el patrimonio de los bienes comunes del edificio o conjunto. La copropiedad debe manejar la ejecución de los presupuestos de ingresos y de gastos, nada más. Por esto, el balance ordenado por el decreto 2649, por los reglamentos y por la ley 675, no tiene sentido. Debe ordenarse la ejecución del presupuesto, por ser la ejecución de una contabilidad de tipo presupuestal. Las copropiedades no deben elaborar el balance, o contemplar los elementos constitutivos del patrimonio ni llegar a conclusiones como: excedentes patrimoniales, patrimonio líquido, patrimonio como resultado de la relación activo-pasivo, etc. La ejecución presupuestal debe concluir si hubo o no déficit o superávit presupuestal, qué dineros adeudados se recibirán en el siguiente período presupuestal y cuáles deudas será necesario cancelar con el presupuesto siguiente de gastos. Todo esto para que el administrador pueda hacer el presupuesto de ingresos y gastos del siguiente período presupuestal y la ejecución presupuestal, ordenados en la ley 675.

En la ley 675 el patrimonio está conformado por el patrimonio de los propietarios privados, conformado por los bienes privados y por los bienes comunes, incluyendo todos los recursos patrimoniales entre los que se cuentan los bienes que figuren a nombre de la persona jurídica en la Oficina de Registro. Estos bienes registrados no deben ser contabilizados –como sí ocurre en la contabilidad de las empresas mercantiles–, porque distorsionaría la ejecución del presupuesto de una contabilidad de tipo presupuestal.

1.4 Semejanzas y diferencias entre la contabilidad patrimonial y la presupuestal

La contabilidad mercantil está contenida en el decreto 2649 o principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. De este decreto no son aplicables los artículos referentes a los activos; a los pasivos; a los estados financieros; a la

contabilidad de causación²⁰; a las reservas o fondos patrimoniales; a las propiedades, planta y equipo; y a los artículos que de una u otra manera hacen referencia al patrimonio²¹.

Son de obligatorio cumplimiento, entre otros, los siguientes artículos del decreto 2649 que no hacen relación alguna al patrimonio, porque también se aplican a la contabilidad presupuestal. Colocaremos entre paréntesis los artículos de la ley 675 que los obligan:

Art. 9o. Período. El ente económico debe preparar y difundir periódicamente estados financieros, durante su existencia (Ley 675, art. 51, 1).

Art. 30. Estados de liquidación. Son estados de liquidación aquellos que debe presentar un ente económico que ha cesado sus operaciones, para informar sobre el grado de avance del proceso de realización de sus activos y de cancelación de sus pasivos (Ley 675, art. 12). Ese sería el único caso en el que sería pertinente un balance porque liquida el patrimonio de los copropietarios.

Art. 33. Estados financieros certificados y dictaminados. Son estados financieros certificados aquellos firmados por el representante legal, por el contador público que los hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere, dando así testimonio de que han sido fielmente tomados de los libros (Ley 675, art. 57). La figura del contador no existe en los reglamentos ni en la ley 675. Este parece ser el verdadero interés de la ley 675 al enunciar el contenido del art. 57 y la obligación del revisor fiscal de someterse a la ley 43 de 1990 que establece la certificación y el dictamen de los estados financieros, aunque en las copropiedades, por no tener patrimonio, tampoco hay estados financieros. Se debe hacer alusión, más bien, a la certificación y al dictamen de la ejecución presupuestal.

Art. 42. Cuentas de orden contingentes. Las cuentas de orden contingentes reflejan hechos o circunstancias que pueden llegar a afectar la estructura financiera de un ente económico (Son necesarias para poder hacer el presupuesto de ingresos ordenado en el art. 51, 1 y 4 y el art. 38, 2).

20 Nos apoyamos en diversos documentos aparecidos en Internet dando instrucciones sobre el proceso de causación, entre otros: *Instrucciones para el registro contable del proceso de causación, recaudo y consignación de los ingresos de la Nación y conciliación de saldos de operaciones reciprocas relacionadas*. Consultado en Julio de 2009 en www.sena.edu.co y otras páginas coincidentes en el tema.

Una cosa es la contabilidad de causación y otra es el registro contable del proceso de causación. El proceso de causación se usa en sectores estatales y la contabilidad de causación en entes comerciales.

21 Los artículos no pertinentes, son: 14, 22, 34/ 37, 48, 54, 64, 87, 90, 91, 93, 115,

Art. 52. Provisiones y contingencias. (...) contingencias de pérdidas probables (...), cuando sea necesario de acuerdo con las normas técnicas. Las provisiones deben ser justificadas, cuantificables y confiables. Una contingencia es una condición, situación o conjunto de circunstancias existentes, que implican duda respecto a una posible ganancia o pérdida por parte de un ente económico, duda que se resolverá en último término cuando uno o mas eventos futuros ocurran o dejen de ocurrir. Se aplica fundamentalmente para la cartera que se considere irrecuperable.

Las contingencias pueden ser probables, eventuales o remotas (son necesarias para poder hacer el presupuesto de ingresos ordenado en el art. 51, 1 y 4 y art. 38, 2). Las contingencias también deben acatarse en la contabilidad presupuestal.

Art. 62. Cuentas y documentos por cobrar. Las cuentas y documentos por cobrar representan derechos a reclamar efectivo u otros bienes y servicios, como consecuencia de préstamos y otras operaciones a crédito (Las cuentas y documentos por cobrar forman parte del presupuesto de ingresos del siguiente período presupuestal, ley 675 art. 51, 1 y 4 y art. 38, 2).

Art. 76. Obligaciones laborales. Las obligaciones labores pendientes de cancelar formarán parte del nuevo presupuesto de gastos, art. 51, 1 y 4 y art. 38, 2.

Art. 81. Contingencias de pérdidas. Con sujeción a la norma básica de la prudencia, se deben reconocer las contingencias de pérdidas en la fecha en la cual se conozca información conforme a la cual su ocurrencia sea probable y puedan estimarse razonablemente. Tratándose de procesos judiciales o administrativos deben reconocerse las contingencias probables en la fecha de notificación del primer acto del proceso (Las contingencias de pérdidas ocurren en las propiedades horizontales acordes con la ley 791 de 2002 que establece la prescripción para procesos ejecutivos, son necesarias para establecer el presupuesto de ingresos, ley 675, art. 51, numerales 1 y 4 y art. 38 numeral 2).

Art. 106. Reconocimiento de errores de ejercicios anteriores. Las partidas que correspondan a la corrección de errores contables de períodos anteriores, provenientes de equivocaciones en cálculos matemáticos, de desviaciones en la aplicación de normas contables o de haber pasado inadvertidos hechos cuantificables que existían a la fecha en que se difundió la información financiera, se deben incluir en los resultados del período en que se advirtieron (Si los balances tienen activos y patrimonio y presentan depreciaciones acumuladas, o déficit y superávit acumulado, es preciso reconocer los errores para adaptar la contabilidad a la ley 675).

Art. 110. Registros en las cuentas de orden. ...4. Las cuentas de orden no pueden emplearse como un sustituto para omitir el registro de pérdidas contingentes que de acuerdo con las normas técnicas pertinentes exigen la creación de provisiones (El registro de pérdidas contingentes por cartera irrecuperable debe llevarse al gasto y, si por alguna razón, entran esas cuotas de administración a las arcas de la urbanización, éstas deben contabilizarse como ingresos extraordinarios. Esto es necesario en toda contabilidad mercantil y presupuestal. Usualmente no se cumple en las propiedades horizontales).

Art. 114. Notas a los estados financieros. Las notas, como presentación de las prácticas contables y revelación de la empresa, son parte integral de todos y cada uno de los estados financieros. Las mismas deben prepararse por los administradores (Ley 675, art. 51, 5). Es costumbre que en las propiedades horizontales los contadores asuman la responsabilidad de la contabilidad, no la explican a los administradores y presentan los informes a los consejos y a las asambleas porque los administradores no son partícipes de estos documentos. Aunque los contadores llevan la contabilidad bajo la responsabilidad de los administradores, ordenado por la ley 675 y por el decreto 2649, se consideran funcionarios autónomos. Estrictamente no hay estados financieros porque no hay patrimonio, lo que hay es ejecución presupuestal.

Art. 122...De las normas sobre registros y libros... Art. 124. Comprobantes de contabilidad... Art. 125. Libros.. Art. 128. Forma de llevar los libros.... En los libros esta prohibido... (Obliga a este artículo la ley 675 a través del art. 57 que remite a este decreto 2649) Sobre la forma de llevar los libros la ley 1314 de 2009 autoriza llevar los libros por medios electrónicos.

Art. 130. Libro de accionistas y similares. Art. 131. Libros de actas (Ley 675. art. 51 funciones del administrador, 2.: Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, (...)).

El Consejo Técnico de la Contaduría emite orientaciones y conceptos sobre el modo de llevar la contabilidad, sujetándose a todos los articulados del decreto 2649 pues para esto fue creado. Para la ley 675 ha emitido las orientaciones 03, 07, 010, 02 y 02 corregida, esta última de mediados de 2008. Para explicar la contabilidad en las propiedades horizontales establece este Consejo sus propias definiciones cambiando las definiciones de la ley, creando otras nuevas y omitiendo las que no considera pertinentes. Es decir, modifican el texto de la ley 675 redactándola de otra manera para someter a las propiedades horizontales a la contabilidad mercantil. Lo que nos preocupa es que siendo evidente la falta de comprensión de las leyes y su pertinencia, se le atribuya a este Consejo la facultad de ser el organismo central

para adaptar el decreto 2649 a las normas internacionales de contabilidad, como se expresa en la ley 1314 de 2009.

Expresa el Consejo Técnico en todas sus orientaciones que se refiere a las propiedades horizontales y a las unidades inmobiliarias cerradas demostrando su no comprensión de la ley 675. Esta afirmación fue cierta desde la promulgación de la ley 428 de 1998 hasta la expedición de la ley 675 de agosto de 2001. A partir de agosto del año de 2001 quedó derogada la ley 428 y se expidió la ley 675 que cobija a todas las propiedades horizontales que se hayan sometido a la ley de propiedad horizontal, incluyendo las propiedades horizontales cerradas que hayan decidido someterse a este régimen.

Igualmente, establecen erradamente el patrimonio de la persona jurídica, y orientan sobre depreciaciones, activos, etc. Dicen equivocadamente que las propiedades horizontales están sometidas al Código de Comercio y al Plan de Cuentas Único para Comerciantes²² y que deben llevar una contabilidad de causación²³. Al final de cuentas, desconocen cuándo una ley es pertinente, desconocen la contabilidad presupuestal y desorientan e inducen a errores que ocasionan daño a las propiedades horizontales, impiden dar cumplimiento a la ley 675 y desconocen la carencia de patrimonio en las propiedades horizontales.

2. CONCLUSIONES

Dice la ley 675: a) Los bienes comunes son inembargables porque no podrá haber embargo con relación a los bienes comunes separadamente del piso o departamento a que acceden, b) en las propiedades horizontales solo hay bienes comunes y bienes privados, c) el derecho o patrimonio de todos los bienes está en cabeza de todos los copropietarios, d) los bienes comunes son indispensables para el uso y goce de los bienes privados, e) la propiedad horizontal es una forma especial de propiedad, f) las propiedades horizontales son de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, g) las propiedades horizontales no tienen los elementos de los balances h)

22 Este Plan de Cuentas Único para comerciantes se expidió en el decreto 2650 de 1993 y es obligatorio para las entidades que se inscriban en las Cámara de Comercio y no tengan planes de cuentas especiales expedidos por el Gobierno. Es claro que las propiedades horizontales no están dentro de estas categorías. Por no haber expedido el Gobierno un plan de cuentas para las propiedades horizontales, ellas deben elaborar su propio plan de cuentas de tal manera que les permita elaborar el presupuesto de ingresos y gastos generales, por sectores y por coeficientes de copropiedad, ordenados por esta ley y por los reglamentos.

23 Las entidades oficiales llevan su contabilidad por el principio de causación, diferente a la contabilidad de causación obligatoria para entes con patrimonio.

las copropiedades no están sujetas al Código de Comercio, ni al estatuto tributario; no se acogen a las pautas contables para las microempresas, no se inscriben en las Cámaras de Comercio ni en la Dian, se inscriben en las alcaldías, no existe ente que registre sus libros, no se requiere –podría registrarlos el administrador como se estipula para las entidades públicas²⁴, i) la propiedad horizontal no es embargable ni responsable, j) los órganos de administración de la propiedad horizontal no tienen responsabilidad específica estipulada en la ley, k) las propiedades horizontales no tienen patrimonio, no tienen activos ni pasivos, ni depreciaciones; no deben cumplir el Plan de Cuentas Único para Comerciantes ni la contabilidad de causación²⁵, l) los bienes comunes son: bienes muebles, inmuebles por adhesión o por adherencia, esenciales, no esenciales, bienes comprados, desafectados, donados o recibidos como dación en pago, construidos por la administración, cuentas bancarias, títulos de capitalización, CDTes, etc., m) las propiedades horizontales están sometidas a la ley de propiedad horizontal y a sus reglamentos²⁶, n) del concepto

-
- 24 En este sentido en el Plan General de la Contaduría Pública PGCP, Resolución 400 de 2000, se estableció un procedimiento especial para registrar los libros principales de las entidades públicas. En efecto, en su numeral 1.2.7.2 se ha previsto expresamente que los libros principales “...deben registrarse mediante la elaboración de un acta de apertura que se suscribirá por el representante legal del ente público, la cual debe quedar inserta en el primer folio de los libros o en el primero que se encuentre hábil. Este requisito es indispensable para iniciar válidamente el proceso de contabilización de las operaciones”. Consultado en http://www.edileyer.com/index.php?option=com_content&view=article&id=584:empresas-industriales-y-comerciales-del-estado&catid=2:noticias-juridicas. En agosto de 09.
- 25 Por el contrario, las orientaciones del Consejo Técnico de la Contaduría expresan que las propiedades horizontales: a) se inscriben en la Cámara de Comercio y en la Dian, b) están sometidas al Estatuto Tributario, c) se acogen a las normas contables para microempresas, d) deben llevar su contabilidad sujetas a la contabilidad mercantil, e) tienen patrimonio, f) se someten al estatuto anticorrupción y g) el presupuesto solo es una herramienta de gestión. Orientan la elaboración de la contabilidad en las propiedades horizontales estableciendo sus propias definiciones de la ley, cambiando las definiciones a las que se acogen y suprimiendo todas las definiciones de la ley que riñen con la contabilidad, el presupuesto y la responsabilidad mercantil, como lo expresan en las orientaciones de 2008: 3. **ORIENTACIÓN: 3.1 GLOSARIO: Con base en lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y demás normas que la complementan, adicionan o aclaran y para facilitar la comprensión de este documento, se consideran como definiciones de los términos en él utilizados, los siguientes:** Las implicaciones de los anteriores errores llevan a que su organismo sancionador, la Junta Central de Contadores, sancione a los contadores que buscan acogerse a la ley 675 y exima de cargos a los funcionarios que al elaborar la contabilidad de las propiedades horizontales, se acogen a la contabilidad mercantil y violan la ley 675 e incumplen los reglamentos internos.
- 26 El acta 02 de la exposición de motivos de la ley 675 dice: **La conveniencia de este sistema es evidente: La ley de manera imperativa traza los parámetros claros de la propiedad horizontal (...)** p. 3. Esta afirmación coincide con la sentencia 738 de 2002, que reiteradamente se refiere a los artículos de la ley que tienen fuerza imperativa o de orden público y a aquellos que no tienen tal fuerza imperativa porque corresponden a contenidos reglamentarios. En la página 24 dice así: **Como puede apreciarse, nuevamente el legislador adopta una fórmula imperativa o de orden público, al fijar un límite superior al quórum decisorio (...)**. En general, la ley se redactó, con excepción de pocos artículos, con fuerza imperativa lo cual significa que por ser la ley 675 una ley de orden público no tiene que respetar derechos adquiridos por acuerdos sujetos a

de contabilidad presupuestal surge la inembargabilidad del presupuesto, porque la teoría presupuestal lo contempla como un principio y porque embargando el presupuesto colapsaría la propiedad horizontal²⁷, y se embargaría un bien común que por ministerio de esta ley es inembargable, ñ) si llegaren a embargarse los bienes comunes sería inviable el uso y goce de la propiedad privada, sería inviable la propiedad horizontal y lo que pretende esta ley es garantizar la viabilidad y la solvencia económica y permanencia de las propiedades horizontales.

Se debe crear la responsabilidad de las propiedades horizontales utilizando para ello los mecanismos que crean la responsabilidad en los sectores de la Nación. Es indispensable que el Estado se preocupe por legislar sobre muchos aspectos de la propiedad horizontal que aún están sin resolver. Es de vital importancia regular con pormenores el modo de llevar la contabilidad en las propiedades horizontales para que sea posible elaborar el presupuesto de ingresos y el presupuesto de gastos ordenado por esta ley 675 y por los reglamentos y establecer unas cuotas de administración justas para los copropietarios y que permitan reconstruir continuamente el edificio o conjunto.

Se requiere una Superintendencia de Propiedades Horizontales que sirva de organismo regulador y sancionador por el incumplimiento de la ley 675 y de los reglamentos, porque esta forma especial de propiedad no está sujeta al Código de Comercio, al Consejo Técnico de la Contaduría, ni a su organismo sancionador la Junta Central de Contadores. El juzgamiento de la Junta Central de Contadores a los profesionales que laboran en las propiedades horizontales lleva a que se sancione a los contadores que buscan dar cumplimiento a la ley 675, en cambio, a los que violan la ley, pero aplican el decreto 2649, no los sancionan.

Solo es posible comprender la ley 675 estudiando su articulado y sus referencias, olvidándose del concepto mercantil de patrimonio y de su persona jurídica, entendiéndola como una forma especial de copropiedad que no ha terminado de inventarse.

legislaciones anteriores a no ser que así lo manifieste expresamente el legislador. En conclusión, la ley 675 sí es de obligatorio cumplimiento y vencido el plazo legal para reformar los reglamentos, el contenido de la ley se considera incorporado a los mismos.

- 27 El decreto 111 de 1996, que es una compilación de la leyes que conforman el Estatuto Orgánico del Presupuesto, establece en su artículo 18 que **son inembargables las rentas incorporadas en el Presupuesto General de la Nación, así como los bienes y derechos de los órganos que lo conforman**. De tal manera que la inembargabilidad no solo se refiere en las copropiedades a las cuotas de administración. También serían inembargables los bienes, dado que al estudiarse “el presupuesto público” es claro el traslado que de éste se puede hacer a las propiedades horizontales por ser entidades carentes de patrimonio autónomo. Esta es la razón para que se les aplique la contabilidad presupuestal con todas sus implicaciones, mas no la contabilidad patrimonial.

No conocemos ley de propiedad horizontal de otro país que haga una referencia explícita a la responsabilidad y embargabilidad de los bienes de la propiedad horizontal. Nuestra investigación nos lleva a afirmar que la ley 675 expedida en Colombia es la ley de propiedad horizontal más completa expedida hasta el momento, de acuerdo a los textos que se pudieron consultar.

No se encontró documento contable específico de obligatorio cumplimiento para las propiedades horizontales, ni en Colombia ni en otros países, surgido de la inexistencia de patrimonio en esta forma especial de propiedad, la propiedad horizontal. Los comerciantes tienen el Código de Comercio y los sectores públicos tienen todo un andamiaje legal para su funcionamiento. Las propiedades horizontales se encuentran en medio de los dos, pero requieren un tratado completo y coherente y un ente que rija a la propiedad horizontal y sancione a los órganos de administración.

En Internet aparecen numerosas orientaciones sobre la contabilidad en las propiedades horizontales, todas equivocadas porque asimilan las propiedades horizontales a las sociedades y les asignan un patrimonio inexistente. Serían, entre otras: Actualícese.com., Gerencie.com., las orientaciones del Consejo Técnico de la Contaduría y respuestas a consultas, y artículos de la **“Guía Contable para la Propiedad Horizontal”**²⁸. Esta publicación es editada por la Federación Colombiana para la Propiedad Horizontal. Esta Federación ha escrito muchos artículos en el medio impreso del Instituto de la Participación y Acción Comunal²⁹. Como puede observarse, hay desorientación en el manejo contable de las propiedades horizontales.

Acaba de expedirse la ley 1314 de 2009, que busca reemplazar el decreto 2649 por una ley que acoja las normas internacionales de contabilidad. En ella se expresa en la página 1:

a: Las facultades de intervención establecidas en esta Ley no se extienden a las cuentas nacionales, como tampoco a la contabilidad presupuestaria, a la contabilidad financiera gubernamental, de competencia del Contador General de la Nación, o la contabilidad de costos.

Imposible saber si con la afirmación **como tampoco a la contabilidad presupuestaria** se refieren a las propiedades horizontales. Ojalá sea así, porque sería un

28 Barrientos Estrada, María Sonia. Guía Contable para la Propiedad Horizontal. Aparece en Internet su síntesis en la Conferencia *La Contabilidad en la Propiedad Horizontal* el 15/08/2006 en www.aplegis.com/.../ContabilidadPropiedadHorizontal.pdf - Similares Este texto recomienda la contabilidad de tipo mercantil y se somete a la Orientación 07 del Consejo Técnico de la Contaduría que, como ya dijimos, parte de su propia redacción de la ley 675. Es el único libro encontrado referente exclusivamente a este tema.

29 Puede consultarse en <http://modulo2.participacionbogota.gov.co/idpac/> (acceso: abril 2009).

desastre que el Consejo Técnico de la Contaduría llegara a orientar cómo deben adaptarse las propiedades horizontales a las normas internacionales de contabilidad.

Es de lamentar la conclusión a que se puede llegar: las propiedades horizontales por no conformar un poder económico dentro del Estado y no tener organismos que representen y defiendan sus intereses, se encuentran a la deriva y sin protección estatal que regule su cabal funcionamiento y su responsabilidad y, por ser una forma especial de copropiedad sin patrimonio propio, quienes ven lesionados sus intereses por actuaciones de los órganos de administración de la persona jurídica de las copropiedades, no tienen los medios para exigir sus derechos por la carencia de responsabilidad de la propiedad horizontal.