





# **PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Esencia y Administración  
Conceptos Básicos**

Jorge Enrique Jiménez Ardila  
Abril 2018

ISBN: 978-958-48-4502-3

Agosto 16 de 2018

Radicado: 293440

ISBN: 978-958-48-4502-3



9 789584 845023

**TABLA DE CONTENIDO**

.....	7
0 - INTRODUCCION .....	11
0.1 - ¿Desea adquirir vivienda propia? .....	11
1 - DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL - CONCEPTOS BASICOS .....	19
1.1 – De los derechos y los deberes .....	19
1.2 - Persona Natural .....	20
1.3 – La Persona Jurídica y La Propiedad Horizontal .....	20
2. - ¿QUE ES LA PROPIEDAD HORIZONTAL? .....	23
2.1 - ¿Qué clase de sociedad es la propiedad horizontal? .....	24
3. – ENTES ECONÓMICOS: .....	24
3.1 - Nacimiento de la persona jurídica – Propiedad Horizontal .....	26
3.2 – Objetivo general de la Propiedad Horizontal. ....	28
3.3 – Objetivos teóricos de la propiedad horizontal. ....	29
3.4 – Objetivos específicos de la persona jurídica propiedad horizontal. ....	33
3.4.1 - La administración correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes .....	33
3.4.2 – Manejar los asuntos de Interés común .....	33
3.4.3 – Cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. ..	34
4 - PROPIEDAD HORIZONTAL – BIENES PRIVADOS - BIENES COMUNES - SERVICIOS.....	34
4.1 - Bienes privados: .....	34
4.2 - Bienes comunes.....	36
4.2.1 - Bienes comunes esenciales. ....	36
4.3 –Bienes compartidos, cedidos o adquiridos. ....	39
4.4 – De los servicios:.....	40
5 - LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. ....	41
5.1 – Efectos de los coeficientes de participación.....	42
6 - ADMINISTRAR.....	44
6.1 - Administración de la Persona Jurídica Propiedad Horizontal .....	45
6.2 – La administración y el grupo social .....	46
6.3 – Principios elementales de la administración.....	47
6.3.1- La planificación: .....	48

6.3.2 - La organización .....	50
6.3.3 - La Ejecución: .....	51
6.3.4 - El Control, la retroalimentación y la función administrativa: .....	53
6.4 - De los estamentos administrativos esenciales de la propiedad horizontal: .....	58
6.4.1 – LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS .....	60
6.4.2 – EL ADMINISTRADOR IDONEO – PERFIL - FUNCIONES. ....	92
6.4.3 - DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN .....	129
7.- DEL REVISOR FISCAL. ....	144
8. - DEL CONTADOR .....	148
9. - DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA .....	150
9.1 – Concepto de convivencia .....	150
9.2 – De la solidaridad. ....	155
9.3 – De la tolerancia .....	156
9.4 – Del respeto .....	158
9.5 - Conclusiones: .....	159
9.6 - Reflexiones para los residentes de un conjunto .....	160
9.7 – De las funciones del Comité de Convivencia .....	162
9.7.1 – Funciones de Ley. ....	162
9.7.2 – Funciones Educativas. ....	163
9.7.3 – Del debido proceso .....	164
9.8 – El Comité de Convivencia y las sanciones .....	164
10 – COMITÉS CREADOS FUERA DE LEY .....	165
11 - EL PRESUPUESTO .....	167
11.1 – Presupuesto de Gastos .....	167
11.2. – Presupuesto de Ingresos .....	171
11.2.1 – Algunas conclusiones .....	172
11.3 - COMO HACER UN PLAN DE INVERSION. ....	176
12 - DE LOS ESTATUTOS Y REGLAMENTOS .....	181
13. - LAS CUENTAS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL .....	185
13.1 – El Capital .....	188
13.2 – El Patrimonio: .....	190
13.3 – De las utilidades o excedentes. ....	191

13.4 – Algunas conclusiones: .....	193
13.5 – De los Activos, Pasivos y Otras Cuentas relacionadas directamente con la propiedad horizontal. ....	202
13.5.1 – Cuentas utilizables .....	202
14 – A MANERA DE CONCLUSION .....	207
14.1 - La convivencia.....	207
14.2 - Cumplimiento de funciones.....	207
14.3 - Cumplimiento de obligaciones.....	207
14.4 - Estrategia educativa.....	207
14.5 - Información periódica.....	208
14.6 - Del comportamiento .....	208
14.7 - Conjuntos residenciales mixtos.....	208



## 0 - INTRODUCCION

### 0. 1 - ¿Desea adquirir vivienda propia?

Hoy por hoy es creciente el número de familias y personas, que optan por vivir o adquirir su vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal. Este escrito pretende ser una guía que llene la necesidad de conocer algunas de las muchas implicaciones de habitar en apartamentos o viviendas sometidas a éste régimen aceptado y de imperioso cumplimiento dentro de una colectividad conformada por aquellos individuos que participan como miembros de una propiedad horizontal, la cual, a su vez, hace parte de la urbe y sociedad y obliga a sus residentes a convivir mediante la utilización de bienes y servicios comunes.

La realidad actual impide al ser humano desarrollar un sentido verídico de convivencia y la ley busca suplir esa deficiencia mediante unas normas para administrar los bienes y servicios comunes que se derivan de la adquisición de bienes particulares vinculados al régimen de propiedad horizontal.

El crecimiento poblacional obligó de alguna manera a que apareciese lo hoy llamado propiedad horizontal, supliendo lo que fueron inquilinatos y vecindades; la creatividad de urbanizadores y la tecnología en la construcción, apuntalaron la edificación de apartamentos creados exclusivamente para residencia dotándolos de independencia. Sin embargo, por funcionalidad, minimización de costos, aprovechamiento de espacios y muchísimas otras razones los condicionaron de manera tal, que lugares, servicios, implementos de construcción, techos, paredes, escaleras, ductos, ventilación, accesos, cimientos, etc., etc., fuesen utilizados por todos los adquirentes de un apartamento, limitándoles el dominio particular a favor de todos y cada uno de los compradores de una unidad habitacional.

Los compradores de un apartamento, casa, oficina, o una bodega no se ponen de acuerdo para esa compra, no se conocen entre sí; los adquirentes de un apartamento pueden ser un comerciante, un abogado, un vendedor, un clérigo, una diseñadora de interiores, un jefe de vigilancia, un contador, un transportador, un docente, un estudiante, una familia, en fin, una persona

que llena unos requisitos de compraventa y unas características individuales propias.

Los requisitos para comprar son en principio lo único que los acerca de una manera mínima a presentar una similitud entre ellos.

Solo los que tengan determinados ingresos, capacidad de pago y garantías, podrán comprar según el estrato, el barrio, ciudad o lugar de preferencia sin poder o querer hacerlo de otra manera. Estas similitudes ya dan pie a un acercamiento de características bajo la mirada de solvencia económica, que indudablemente variará en relación directa con los ingresos individuales o familiares.

Las características individuales, sin poder independizarse de las posibilidades económicas van a mostrar unos grupos inevitables. Así que quienes dispongan mensualmente sumas de dinero entre las variables A y B bajas, no podrán adquirir vivienda en el mismo sitio que aquellos cuyas variables de ingresos se encuentran entre E y F altas; por otra parte, los ingresos ubicados entre las variables C y D permite que los individuos allí clasificados tengan oportunidad de adquirir su apartamento o bien en el grupo AB o en el grupo EF. Además, en la realidad existen muchas variables que en una investigación sociológica permitirían comprobar la tesis.

Por otra parte, en un porcentaje muy alto, esos parámetros de ingresos determinarán el grado de preparación académica, un grado educacional y una ubicación cultural.

Consecuencialmente de acuerdo con las variables especificadas, se encontrará que en un conjunto residencial los adquirentes tendrán ingresos muy similares y a su vez su grado de preparación académica será similar en un alto porcentaje; por otra parte, según las ofertas de los colocadores de este tipo de vivienda permiten que personas de un mismo gremio se encuentren en esas edificaciones de propiedad horizontal, tales como educadores, miembros de la fuerza pública, empleados oficiales, y muchos de profesiones liberales, a quienes ofrecen condiciones especiales.

De las anteriores observaciones se infiere que la similitud entre los propietarios de bienes particulares dentro de la modalidad de propiedad horizontal

está dada de alguna manera, por el monto de ingresos y la preparación académica de los compradores. Desde luego, existen las excepciones como en toda medición.

El estado, sus gobiernos y legisladores ya resolvieron ésta situación y de antemano califican las viviendas en estratos que marcan a los individuos como diferentes los unos a los otros por sus conocimientos y capacidad económica, aunque la teoría que predicán es de igualdad de derechos y oportunidades.

El esbozo anterior dio base a los legisladores para formular la Ley 675 de agosto 3 de 2001, que busca el entendimiento entre propietarios de bienes particulares que son los mismos propietarios de los bienes comunes, que difícilmente se ponen de acuerdo para la administración de estos últimos. La Ley 675 derogó las leyes existentes sobre la temática y ajustó su articulado a una realidad actual.

En la propiedad horizontal concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre bienes comunes, como reza el artículo primero de la ley mencionada.

El comprador de un apartamento, adquiere los derechos de propiedad exclusiva del mismo y, tal vez sin quererlo y sin saberlo, adquiere los derechos de copropiedad sobre los bienes comunes y queda amarrado irremediablemente al cumplimiento de las normas que rigen la copropiedad.

La Ley 675 dice que regula la forma especial de dominio, y acá se hace énfasis en la frase: “la forma especial de dominio” que para cada individuo es de un bien privado y de unos bienes compartidos de una manera indisoluble e inseparable.

Agrega la ley que ésta tiene como fin garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Se destaca la afirmación que la ley hace manifestando que su fin es garantizar la convivencia pacífica, sin demérito de querer garantizar la seguridad y destacar que su función es social en lo referente a la propiedad.

En algún momento en cada pueblo apareció que diferentes familias o grupos vivan juntos en las mismas casas, haciendas o construcciones y apareciesen simultáneamente los conflictos entre ellas. Hoy por hoy las construcciones hechas intencionalmente con el propósito de albergar diferentes grupos o familias previó de antemano los posibles conflictos y, la mano del legislador se extendió para conjurar la situación y elucubro la Ley 675 de 2001.

Parece ser que la forma de garantizar la convivencia pacífica es mediante la ley que castiga a quien infrinja unas normas preestablecidas sin importar el protagonista de los hechos.

Dado el comportamiento actual de los seres humanos que no se respetan, no se toleran, son egoístas, desean poseer y desprecian a los que no piensan como ellos, se les obliga con reglamentos punitivos.

El éxito de la convivencia, el vivir juntos, con todos sus pormenores y alcances, dentro de la figura “propiedad horizontal” llegará en el momento que haya madurez en los propietarios y acepten los derechos y obligaciones que a todos cobijan por igual, incluyendo el respeto, la tolerancia, la solidaridad y la paz. Ese mismo momento permitirá comprender en qué consiste la función social de la propiedad.

Siendo la persona jurídica: propiedad horizontal, una entidad fuera de serie, un híbrido entre las normas comerciales, fiscales y contables, se desea que la lectura, el estudio y aplicación del presente texto, produzca frutos positivos.

La mayoría de residentes en propiedad horizontal desconocen la esencia organizada de este tipo de vivienda y los detalles de los conceptos básicos de su administración.

Este estudio pretende hacer conocer lo básico a los residentes de una propiedad horizontal y a quienes interese, de suerte tal, que logren participar con bases firmes en los estamentos de dirección administrativa, y su estancia en ellos, sea positiva para la comunidad.

Actualmente en los edificios y conjuntos la comunidad, reuniéndose en asamblea, nombra un grupo de personas de su seno, con el fin de conformar

un consejo administrativo, en algunos casos nombrar un administrador y unos miembros que constituyan un comité de convivencia.

Así mismo apoyándose en la ley que regula la propiedad horizontal<sup>1</sup>, delegan en su totalidad la función del nombramiento del administrador en el consejo administrativo, lo cual encierra una de las fallas más protuberantes en lo administrativo de la propiedad horizontal.

Los consejos de administración hasta ahora conocidos, al nombrar al administrador consideran que son patronos, jefes o superiores en jerarquía al escogido y nombrado para el cargo de administrador, sin tener en cuenta las exigencias de profesión, conocimiento, experiencia y atributos pedidos, y terminan por no respetar las funciones del nombrado y usurpan las mismas. La inmensa mayoría de los conformantes de los consejos de administración desconocen éstas áreas, de suerte tal, que ni hacen ni dejan hacer.

El presente tratado busca instruir a los consejeros con el fin de que cumplan su verdadera función apoyando al administrador, no entorpeciendo su labor.

Los administradores por su parte, haciendo caso a un reglamento interno, deficientemente elaborado en la mayoría de casos y así aprobado, no ejercen sus funciones con la libertad necesaria para el logro de la gestión administrativa clara y específica de la persona jurídica como lo reza la Ley, consistente básicamente en la administración correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes<sup>2</sup>, además en muchas ocasiones, convirtiéndose en mandaderos del consejo administrativo preguntándose en que consiste la representación legal de la persona jurídica.

Bajo otro aspecto, los legisladores con una visión cultural y participativa de la idiosincrasia que se posee, incluyeron en la Ley 675 de 2001, el Título II que trata de la solución de conflictos, del procedimiento para las sanciones y las sanciones por incumplimiento de obligaciones. Su visión permitió la creación de un comité de convivencia cuyo objetivo es intentar solucionar

---

<sup>1</sup> Artículo 50 Ley 675 de 2001 – Ver numeral 1, del Artículo 38 de la Ley "Funciones de la Asamblea General"

<sup>2</sup> Artículo 32 de la Ley 675 de 2001.

las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial<sup>3</sup>.

Posiblemente el legislador no quiso profundizar en la temática dado lo complejo que es el ser humano. Transcribimos un pequeño párrafo de la investigación realizada en la Universidad Santo Tomás que a vuelo de pájaro permite observar “la idiosincrasia” del colombiano.

“En nuestros modos de ser se combinan  
el disimulo con la prudencia; la charlatanería  
con el deseo de agradar;  
la avaricia con la avidez; la desconfianza  
con la cautela; la crueldad con el valor;  
la vanidad con la servicialidad; la suciedad  
con la modestia; la impertinencia  
con la franqueza; la delación con  
la lealtad, en condiciones tan extrañas  
que se vacila muchas veces si se está  
delante de un héroe o de un bribón.”<sup>4</sup>

Visto de ésta manera puede preguntarse: ¿el comité de convivencia, en la propiedad horizontal, cumple con su función cabalmente? Es preciso aceptar que sus miembros deben ser conscientes que requieren una buena ilustración y preparación de sus funciones y demostrar a la comunidad que son ejemplo de vida.

Se considera que un comité de convivencia, así no este escrito en la ley, hará mejor y más grande labor si dedica sus esfuerzos a la educación comunitaria, sin descuidar sus funciones de ley.

En relación con el revisor fiscal y el contador, dada su función y disciplina profesional están llamados a ser un apoyo decisivo para el administrador y ofrecer al consejo administrativo una orientación financiera y de control positivo en todos los aspectos.

---

<sup>3</sup> Artículo 58 Ley 675 de 2001.

<sup>4</sup> El Alma colombiana – “Idiosincrasia e identidades culturales en Colombia” – P. Pedro José Díaz Camacho O.P. – Investigación publicada por la Universidad Santo Tomás en “HALLAZGOS” – Año 9, No 18 – Bogotá D.C.

Dentro de la temática de la propiedad horizontal se presentan muchas situaciones ineludibles que pueden presentarse en cualquier momento, entre ellas, la principal, la dificultad de vivir en convivencia y comprenderse los unos con los otros; por otro lado, existen problemas y dificultades que los propietarios, residentes y organismos administrativos deben resolver con la ayuda de personas que hayan estudiado las diferentes situaciones con miras al mejor desenlace para la comunidad.

En esta mirada a la propiedad horizontal no se tratan problemas, sino circunstancias de la conformación y relaciones entre los organismos de dirección con el fin de conocer lo mínimo que influye y se presenta en la vida comunitaria de rutina en la PH. Si se desea conocer un poco sobre la problemática que nace de la unión de la propiedad privada y la propiedad común se recomienda el estudio e investigación realizada por el doctor Gustavo Adolfo Marín Vélez: “Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia”<sup>5</sup>

Después de la lectura del presente estudio realizado sobre propiedad horizontal, cada uno de los lectores, sea cual fuere su posición dentro del conjunto, o fuera de él, podrá formarse un concepto propio y hacerse dueño de un criterio sobre las responsabilidades administrativas, las responsabilidades personales y su propio papel como propietario y/o residente dentro de un conjunto multifamiliar y, aportar obviamente su mejor participación para el bienestar común. Si esto sucede, las pretensiones de lo escrito, de ser una guía, así sea superficial, que llene la necesidad de conocer algunas de las muchas implicaciones de habitar en apartamentos o viviendas sometidas a éste régimen, habrá sido positivo.

Por otra parte, si el lector ha asimilado la esencia que se desea compartir relacionada con la temática tratada, se considera que está en condiciones de pertenecer a cualquiera de los organismos de administración, con el compromiso de prepararse cada vez más y estar dispuesto a consultar en las situaciones difíciles que se puedan presentar.

---

<sup>5</sup> “Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia” en “Opinión jurídica” Volumen 5 Nr 9 ISSN 1692 – 2530 enero – junio 2006. Universidad de Medellín, PP. 145-160.

A lo largo del estudio muchos de los conceptos se repiten dada la importancia que revisten y el papel que juegan dentro de cada ítem.

Con algunas excepciones relacionadas con el uso de la propiedad privada, las reflexiones y manejos cobijan por igual y en su medida, a los propietarios de oficinas, bodegas, locales, etc., en conjuntos mixtos o comerciales sujetos al régimen de propiedad horizontal.

## **1 - DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL - CONCEPTOS BASICOS**

### **1.1 – De los derechos y los deberes**

La palabra derecho significa aquello que está de acuerdo con una norma, con la ley, con una regla, es aquello que no se desvía a un lado o a otro.

Desde su aparición sobre la tierra los seres humanos han necesitado los unos de los otros para sobrevivir. Las necesidades comunes tales como la comida, el afecto que conlleva la procreación, el abrigo, un sitio para vivir, la comodidad, el conocimiento, la salud y demás, los obligaron a vivir en comunidad.

Conviviendo en grupos y a pesar de ser cada uno diferente al otro, descubren que tienen necesidades similares y, entre todos, construyen las normas y reglamentos para entenderse entre sí y buscar una estabilidad.

De esta manera aparecen los derechos y obligaciones, y se vislumbra el principio de que todos deben utilizar por igual lo que se posee o existe y el fruto del trabajo. Se establece así una estancia justa de permanencia y de convivencia.

Con el paso de los siglos y el crecimiento de los grupos, se distorsionan las bases iniciales y aparecen las obligaciones o deberes que son normas y leyes que buscan que se cumplan los derechos.

La palabra obligación significa estar obligado, estar atado, es una situación que indica que hay que dar, que hay que hacer o no hacer algo y corresponde a un derecho ajeno.

Así que, si existe un derecho, existe una contraparte que está obligada a corresponderle a ese derecho.

Los seres humanos, dentro del medio en que se desenvuelven, están inmersos en normas y leyes que les indican sus derechos y deberes y en este orden

de ideas, dado que nadie vive solo, se convierte en un ser objeto de obligaciones y derechos, sin poder sustraerse a ellos. Esta circunstancia, por otra parte, lo hace apto para vivir en comunidad.

## **1.2 - Persona Natural**

Por persona natural, se entiende cualquier hombre o mujer, que independientemente de sus cualidades y características físicas, religiosas, psicológicas, sociales, de raza, etc. es capaz de adquirir derechos y obligaciones. Las normas sociales y las leyes fijan unos parámetros específicos de edad y capacidad mental para otorgar válidamente algunos de los derechos y exigir el cumplimiento de obligaciones. Se debe ser claro en el sentido de saber que existen derechos inherentes desde el nacimiento y que son inseparables de la esencia humana, tales como la vida, el alimento, la libertad etc., por manifestar solo unos ejemplos.

## **1.3 – La Persona Jurídica y La Propiedad Horizontal**

El ente integrando por un grupo social coherente y creado con una finalidad determinada, que sea susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones, se conoce como Persona Jurídica, y se sujeta a un estatuto específico con leyes y normas que la regulan.

Las personas jurídicas tienen en su historia varios nombres y han atravesado por diversas etapas, teóricas y prácticas. Su aparición tiene lugar en Roma<sup>6</sup> donde los estudiosos del derecho aceptan la existencia y nacimiento jurídico a una institución que, sin saber, perduraría por siglos perfeccionándose en el sistema legislativo de cada país. En la doctrina moderna la persona jurídica tiene un papel protagónico y activo en el sistema económico y social.

Se puede inferir que la institución de la persona jurídica nace para articular el derecho de asociación por medio de reglas claras, en donde se estipulan características y procedimientos, fines, derechos y obligaciones.

---

<sup>6</sup> El nombre: "persona jurídica" se debe al papa Inocencio IV (Sinebaldo Flisco) en 1243.

Sus características se encuentran en las leyes que las han creado y las sustentan conjuntamente con las generalidades que las tipifican, existen así mismo, las características propias que las diferencian.

Dos de las características de las personas jurídicas son: La primera, la distinción entre los derechos y obligaciones que le son propias y aquellas que son las de los miembros que la componen; la segunda es la diferenciación de los patrimonios: el de la persona jurídica y el de las personas que la forman, sean naturales o jurídicas.

Se ha dicho que la persona jurídica cohesiona un grupo social cuyos miembros presentan características afines y esto es de vital importancia cuando se trata de propiedad horizontal, en efecto:

La coherencia del grupo, está dada por el hecho de ser propietarios de un inmueble ubicado en un lugar común, con sitios y servicios comunes, además se notará la existencia de intereses primarios e intangibles de todos los residentes en un edificio o sitio común, tales como el deseo de la independencia que da la propiedad, la seguridad, la tranquilidad y la posibilidad de sentir una anhelada paz dentro de su vivienda, teniendo en cuenta que ninguna de estas circunstancias los hace socios como sucede en las personas jurídicas comunes, pero sí, que conforman un grupo poseedor de poderes insospechados y desconocidos que se manifiestan en la asamblea, que posteriormente nombra los administradores de la misma.

En un conjunto residencial, si bien es cierto que existen afinidades entre los propietarios de los bienes privados adquiridos, debe recordarse que los integrantes son personas distintas la una a la otra, y se encontrarán individuos de diferentes creencias políticas, religiosas y conceptuales; de diferentes culturas raciales, con la posibilidad de existir patrones morales o éticos diferentes; personas con ingresos diferentes y más aún, esperanzas y anhelos diferentes.

Dícese también que el grupo social tiene una finalidad; pues bien, en propiedad horizontal, y solamente en propiedad horizontal, la finalidad común es poseer un lugar para vivir y cada uno con su deseo y visión personal.

En propiedad horizontal es preciso compartir, pero como este aspecto en los tiempos actuales es altamente difícil por la intolerancia humana, el legislador creó un estatuto jurídico particular que en el caso que tratamos, no es otra cosa que la Ley 675 de agosto 3 de 2001, y desde luego, como aporte de los que son cobijados por ésta ley, los estatutos que la reglamentan para cada conjunto en forma particular.

Quien adquiere una vivienda en propiedad horizontal queda automáticamente obligado a cumplir la Ley 675 y los estatutos reguladores de su conjunto.

La persona jurídica requerirá ser representada por una persona natural que obre en su nombre tanto judicialmente, como en términos sociales y comerciales e indudablemente en función de los objetivos perseguidos por el grupo.

Se ha dicho que la persona jurídica cohesionada un grupo social que presenta características afines; afirmación ésta de trascendental importancia para lo administrativo, porque allí, si bien es cierto que existen afinidades, debe aceptarse que los integrantes son personas distintas la una a la otra, vale repetir, aplicándolo a la propiedad horizontal, que se encontrarán individuos de diferentes creencias políticas, religiosas y conceptuales; de diferentes culturas raciales, con la posibilidad de existir patrones morales o éticos diferentes; profesiones e ingresos diferentes y más aún, esperanzas y anhelos diferentes.

En propiedad horizontal la única coherencia, consiste en ser propietarios de un inmueble ubicado en un lugar común, con sitios y servicios comunes, así los intereses primarios e intangibles de todos sean similares, tales como el deseo de la independencia que da la propiedad, la seguridad y la posibilidad de decir: “lo mío”.

Las grandes diferencias entre las personas que deciden vivir juntas, son una realidad, y sin saberlo ni posiblemente quererlo, se enfrentan a la necesidad de tolerarse, y consecuentemente hacen que la administración de lo común deba ser de amplio criterio, funcionalidad, ecuanimidad y conocimiento, así sea elemental o empírico, y no puede desconocer lo existente y deberá respetarlo.

## 2. - ¿QUE ES LA PROPIEDAD HORIZONTAL?

Es importante tener en cuenta para esta parte de un escrito que se dedica a la propiedad horizontal, que en el derecho nada se legisla por el libre deseo de los legisladores, sino que todo nace para regular algún tipo de relación social.

En este caso la normatividad, de una manera directa o indirecta busca encontrar la convivencia, y sustentarse en ella para reglar la propiedad horizontal.

La convivencia, o el vivir juntos, aparece desde que aparece el ser humano sobre la tierra. Son milenios de historia que, por último, se manifiestan de una manera consciente en lo que hoy por hoy es una necesidad merecedora de detallados estudios. La estabilidad en los grupos sociales está relacionada directamente con la convivencia como elemento esencial y coherente de la misma.

Las personas que adquieren su vivienda en un mismo sitio y en él existen zonas y elementos comunes que les permiten su comodidad y una calidad de vida, requieren de un estatuto para entenderse y respetar lo propio lo común y lo ajeno. De esta suerte, nace la denominada propiedad horizontal; nace con leyes reguladoras de la propiedad de los bienes comunes, en los edificios, conjuntos y espacios habitacionales o comerciales donde se adquieren bienes particulares, pretendiendo la coexistencia pacífica de sus propietarios a través de la convivencia.

Cuando se menciona propiedad horizontal, debe entenderse el dominio y posesión que puede hacerse sobre los inmuebles ubicados por pisos, locales, apartamentos, casas, tiendas o similares de un edificio o de un conjunto específico, por parte de los propietarios.

La propiedad horizontal se caracteriza por haberse construido expresamente con fines determinados, entre los notorios, se encuentra la vivienda que se distingue por un conjunto de sitios habitacionales en unos prados delimitados; una serie de casas o apartamentos por pisos de uno o varios edificios o en construcciones similares, enfocados todos bajo la concepción de que su pertenencia sea de los compradores de las unidades que lo forman.

El presente estudio se interesa por la propiedad horizontal dedicada a la vivienda especialmente y pretende ser una compilación de conocimientos que orienten la administración de la misma, puesto que es la función de la persona jurídica. Para administrar es necesario analizar y conocer la entidad y a ello se dedican los siguientes espacios.

Un concepto básico e inicial que debe estar siempre presente para cualquier estudio que se realice de la persona jurídica: propiedad horizontal, es que esta existe, por la conjunción de unos bienes comunes y unos bienes privados que se complementan indefectiblemente y si unos u otros dejan de existir, la persona jurídica deja de existir.

Con mente abierta debe distinguirse el significado de “propiedad horizontal” sin dar campo a ambigüedades por dudosa interpretación, en efecto: en términos comunes y populares cuando se menciona “propiedad horizontal” se piensa e imagina “el edificio o el conjunto” y en casos diferentes es necesario recordar y tener presente que la “propiedad horizontal” es una persona jurídica inmersa en la maraña de legalidades y sus correspondientes obligaciones y derechos.

Concluyendo lo anterior se dirá que la persona jurídica - propiedad horizontal - es un ente jurídico íntegro, diferente a cualquiera otro, sin ser propietaria de parte alguna de los bienes particulares o de los bienes comunes, así sean estos los causales de su existencia.

## **2.1 - ¿Qué clase de sociedad es la propiedad horizontal?**

La clasificación aceptada de los entes económicos en Colombia susceptibles de un régimen legal las da el siguiente cuadro que se toma de las ediciones de leyes que publica La Editorial Legis Editores S.A. (2014).

### **3. – ENTES ECONÓMICOS:**

- 1 - Comercial
- 2 - No Comercial
- 3 - Sin Personería Jurídica

Pertenece al grupo uno 1 Comerciales:

Individuales  
Sociales  
Empresas Unipersonales

Las Sociales son:

Sociedades comerciales  
Instituciones del sector financiero y asegurador  
Instituciones del mercado de valores  
Instituciones del mercado cambiario

Pertenece al grupo 2: No Comerciales:

Sector cooperativo  
Cajas de compensación familiar  
Fondos mutuos de inversión  
Fondos de empleados  
Asociaciones mutuales  
Sindicatos  
Corporaciones civiles  
Fundaciones de beneficencia  
Sociedades civiles  
Otros

Pertenece al grupo 3 Sin personería jurídica:

Sociedades de hecho  
Cuentas en participación  
Patrimonio autónomo  
Consortios, y  
Uniones temporales.

La propiedad horizontal calificada como un ente económico, queda ubicada dentro el grupo 2, entre aquellas no comerciales y en el rubro de sociedades civiles, inmersa en las normas legales que la cobijan y por consiguiente con una carga de deberes y derechos de la que no puede sustraerse.

Estar ubicada dentro de las sociedades civiles significa que se opone a aquellas que se dedican al comercio y su función se refiere al trato entre personas e intereses privados, además, que sus relaciones no son de carácter militar o eclesiástico.

Se convierte en un ente económico por un postulado de la ley tributaria, en el momento en que adquiere su personería jurídica cuyo origen único y la razón de su existencia es el hecho de que en un mismo conjunto existan estancias de dominio particular y lugares de uso colectivo.

Como ente jurídico posee las cualidades generales de su condición, y en este caso, unas propias y exclusivas que la diferencian y la hacen un ente específico único dentro de las sociedades en general y un caso atípico de las entidades sin ánimo de lucro, así:

Nace sin capital ni patrimonio y existe por un mandato legal sin participación de socios.

### **3.1 - Nacimiento de la persona jurídica – Propiedad Horizontal.**

La persona jurídica con nombre propio, nace en el momento en que la oficina de registro de instrumentos públicos, realiza la inscripción de la escritura pública que contiene la reglamentación de propiedad horizontal y la orientación administrativa que ordena la Ley 675 de 2001.

Cuando el registrador firma la matricula hace la aparición una entidad en el mundo jurídico social, sin capital, sin patrimonio y sin socios. La ley ha creado esa entidad sacada de una probeta jurídica con el único fin de que administre los bienes comunes en la propiedad horizontal<sup>7</sup>, supliendo de esta manera los conflictos que se presentaban con las leyes 182 de 1948; Ley 16 de 1985; Decreto Reglamentario 1365 de 1986; Ley 428 de 1998 y el Decreto Reglamentario 871 de 1999, cuya derogación es explícita en 2001 con la Ley 675 de agosto 3.

---

<sup>7</sup> Artículo 32 Ley 675 de agosto 3 de 2001.

La claridad en este punto es fundamental, importante y esencial para la comprensión del manejo administrativo, financiero, económico y contable que requiere éste ente jurídico.

La persona jurídica: “Nombre único escogido por quien registra la persona jurídica (Ejemplo: “Conjunto residencial nubes del paraíso”) seguido de la frase: propiedad horizontal”, ha nacido. Es un ente en el vacío, no posee capital, ni patrimonio, ni socios, solamente se sabe que apareció para administrar los bienes y servicios comunes del “Conjunto residencial nubes del paraíso – Propiedad Horizontal”.

Para funcionar requiere una cabeza directriz que es el administrador que la ley confecciona y, le concede la representación legal con funciones específicas.

El administrador(a) persona natural (o jurídica), existente en el mundo material, necesita un lugar, algunos elementos y equipos para ejercer su función. Lo entregado para ello, por los propietarios de bienes particulares puede considerarse el patrimonio del ente jurídico propiedad horizontal, y se deberá registrar como tal en el activo del ente, recibidos como donación.

Es indudable que no hacen parte del patrimonio de la persona jurídica los bienes comunes ni, sin lugar a duda, los bienes privados del conjunto multifamiliar.

Los bienes comunes serán registrados por la persona jurídica en cuentas de memorando en forma detallada con el fin de realizar su debido control y administración.

No existen socios. La palabra socio implica la existencia de una sociedad, es decir un grupo de personas que aportan algún bien con unas intenciones definidas.

En éste caso la ley crea sin consentimiento ni participación de persona alguna lo jurídico de la propiedad horizontal, por solicitud de los constructores del conjunto, o un primer propietario, en virtud de la misma ley.

Quienes han considerado que los socios son los propietarios de los bienes privados se enfrentan a una equivocación frente a la ley mencionada que

indica que ellos harán parte de la administración y que están obligados a contribuir para el mantenimiento y sostenimiento de los bienes comunes, sin hacer parte alguna de la persona jurídica engendrada por ley.

La persona jurídica propiedad horizontal es una entidad cuyos representantes son administradores de los bienes comunes, siempre y cuando sean propietarios de bienes privados y nada más.

### **3.2 – Objetivo general de la Propiedad Horizontal.**

Bajo éste título se reforzará la idea del aspecto social de la PH que permita comprender mejor su esencia.

En los tiempos actuales, los valores éticos y morales y el comportamiento recto dentro de la familia, han perdido jerarquía en el vivir. Por otra parte, el ser humano está en segundo plano y el primer lugar lo ocupa el dinero. Todas las cosas se hacen por el bien de la humanidad y se dice que es para su bienestar y el mejoramiento de su calidad de vida, sin embargo, detrás de ese discurso de mostrar una forma de vivir bien, existe la necesidad del dinero como medio indispensable para conseguirlo y el sistema económico vende y exige esa necesidad.

Quienes observaron los grandes grupos de población que vivían repartidos por familias en una sola casa decidieron obtener provecho de ello y construyeron viviendas como cajones y colocaron servicios utilizables por todos.

Cada vivienda, cada apartamento, fue considerado una unidad y se le dio el carácter de privacidad de manera tal, que es susceptible de comprarse o venderse con todas las características de un inmueble privado. Su ubicación junto a otro que utiliza las mismas paredes y ese a otro, en las mismas circunstancias y a otro por el lado, por encima, por debajo, conforman lo que finalmente se denominó propiedad horizontal. Anteriormente se le distinguía como edificio de apartamentos, inquilinato, casa de vecindad y otros más.

Los constructores de estos inmuebles especializados para albergar a muchas familias obtienen las utilidades con su venta y encontraron el apoyo legal de aquellos que manifiestan el deseo de conjurar el déficit de vivienda en el país.

La convivencia, siempre en déficit, obligó a los legisladores a redactar normas para conjurar las diferencias y dificultades de la vida comunitaria; las viviendas y sus poseedores requerían unas reglas para tolerarse mutuamente, respetar lo ajeno, lo propio y lo común

Y así, en el año 2001 se da a la luz la ley que reglamenta la figura que bautizó legalmente como propiedad horizontal y consolida su nombre jurídico.

La ley es puntual y consagra las consideraciones que dan pie para clarificar su objeto y la reglamentación está hecha para garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los poseedores de los inmuebles de la propiedad horizontal, así como la función social de la misma. Por otra parte, regula la forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva de bienes privados y derechos de copropiedad sobre los bienes comunes, dice la ley.

El objetivo teórico y filosófico de la propiedad horizontal es expresado con palabras contenidas en la ley cuando dice que los principios que la orientan son la función social y ecológica de la propiedad, la convivencia pacífica y solidaridad social, el respeto a la dignidad humana y otras no menos importantes que apuntan a la tolerancia entre las personas que deciden adquirir vivienda dentro de las condiciones de la propiedad horizontal.

### **3.3 – Objetivos teóricos de la propiedad horizontal.**

El legislador con amplio criterio y la investigación que tuvo que realizar, observó cómo los bienes comunes tendrían que cumplir con el fin de su existir, para así reglamentar su administración; a su vez, observó que las bases intangibles para crear las leyes permitían permeabilizarlas en unas funciones claras y que destaca como principios orientadores y éstos son:

La función social y ecológica de la propiedad.  
La convivencia pacífica y la solidaridad social y,  
El respeto a la dignidad humana.

Agrega, además:

La libertad a la iniciativa empresarial y  
El derecho al debido proceso.

Los primeros van de la mano inseparablemente con la administración de los bienes comunes, no se daría una función social sin sociedad, ni una acción ecológica sin bienes comunes, por otro lado, la relación entre los residentes del conjunto requiere una convivencia, un trato tolerante y pacífico que permita la solidaridad y de la conjunción de estas cualidades personales el respeto a la dignidad humana.

Los segundos: la libertad a la iniciativa empresarial y el derecho al debido proceso se refieren explícitamente a atender y ser atendidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, en la atención y creación de los reglamentos de propiedad horizontal, a la gestión administrativa de los órganos que la representen respetando el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

En relación con el debido proceso dice la ley, que la imposición de sanciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

Es decir que la ley prevé el no cumplimiento de las normas, el mal uso de los bienes comunes y los aspectos negativos que no se escapan a la conducta humana y es claro y lamentable, que los seres humanos para vivir en paz, requieran reglamentos.

El debido proceso no es solamente que haya un cumplimiento de trámites en caso de analizar e investigar fallas, es también el cumplimiento de las normas establecidas aceptadas y aprobadas cuando existe un seguimiento para llegar a una meta determinada.

Las obligaciones y responsabilidades sociales detalladas, relacionadas con la administración, constituyen la esencia de la persona jurídica: propiedad horizontal. La administración con relación a los principios enunciados, no tiene alternativa, debe tenerlos presentes en cada una de sus actividades, sin demeritar ni aislar la diversidad de residentes del conjunto, sus características propias de raza, credo, cultura, estudios, etc. En esto radica el reto que pone a prueba la capacidad del administrador, pues deberá tener el criterio y la capacidad de comprender a cada residente, orientarlo y tolerarlo, con la altura propia del ser humano con características de líder, sin perder la condición de administrador y organizador gerencial de la entidad.

Cuando la legislación dice que uno de los principios orientadores de la Ley es la convivencia pacífica y la solidaridad social, alude a la labor que sobre esto hará la persona jurídica, y toca directamente a su dirigente, que como ser humano orientará la convivencia pacífica y dará ejemplo de solidaridad.

El respeto a la dignidad humana, alude a las políticas de comportamiento altruista, decente, ecuánime, solidario, moral, integral y comprensivo que la persona jurídica, en cabeza de su representante legal, dará al manejo de sus gestiones con relación a los residentes, empleados, organismos de dirección y control y desde luego con los terceros relacionados.

El aspecto social es pues de primera importancia en la persona jurídica denominada propiedad horizontal. Si se observa objetivamente, se encontrará que la cara, la responsabilidad, lo razonable e inteligente que manifieste la persona jurídica, es el reflejo de lo que el administrador, como representante legal proyecte de su propia personalidad y capacidad del desempeño de su función. Y de esto se deduce que las obligaciones de la persona jurídica, en todos sus frentes, son responsabilidad del administrador, con los lineamientos, alcances y límites de la ley y los estatutos.

Estas reflexiones y apreciaciones se encaminan a que se mire la importancia de los objetivos de la persona jurídica y a la responsabilidad tanto del administrador como de los estamentos de dirección, por cuanto muchas veces alguno de ellos, extralimita sus funciones, en especial el consejo de administración, que entorpece las labores y su bautizo de “consejo de adminis-

tración” pierde el sentido o, del revisor fiscal que pretende que el comportamiento de la persona jurídica propiedad horizontal cumpla normatividades que se han hecho para la empresa privada con ánimo de lucro.

El debido proceso es la secuencia de actividades, hechos, recursos, observaciones y elementos que conllevan a calificar a un individuo dentro de la comunidad, en sus aspectos positivos y negativos, propiciando la felicitación o el castigo del caso. Así, por ejemplo, para entregar un premio, el ganador debe haber llenado los requisitos del proceso pedido, de principio a fin, tales como la inscripción, presentación de documentos, asistencia a los eventos programados, la adquisición de puntajes o méritos pedidos, etc., de lo contrario no será acreedor del premio. En caso acusatorio, haber cumplido con la notificación, recibido descargos, presentación de documentos, asistencia a los conciliatorios, cumplimiento de compromisos, etc., de lo contrario la sentencia no será valedera.

La persona jurídica propiedad horizontal es un ente único, completamente diferente a las entidades clasificadas dentro de aquellas denominadas sin ánimo de lucro, cuyo fin es facilitar la existencia y funcionamiento de los conjuntos, edificios y construcciones que son parte privados y parte comunes.

A manera de conclusión, la existencia de la persona jurídica expresamente manifestada por la ley, sin ambigüedades, precisa que el objetivo buscado por la propiedad horizontal es la administración de los bienes y servicios comunes teniendo en cuenta que se debe garantizar la seguridad, la convivencia pacífica, así como la función social y ecológica de la propiedad; la ley enmarca el alcance y lineamientos de la dirección que requiere la propiedad horizontal, la filosofía, la problemática y la esencia administrativa que debe aplicarse. Todo lo que se aleje de estos parámetros fundamentales y básicos, deberá estudiarse rigurosamente. Estos lineamientos cumplidos cabalmente por el administrador y sus colaboradores, harán del edificio o conjunto administrado un modelo institucional.

El desarrollo de la gestión administrativa, según lo expuesto, requiere su propia forma de ser manejada para obtener los fines buscados y, sus normas internas las da el mismo conjunto según sus características particulares. Los

principios generales y elementales que se pueden aplicar a todas las actividades que sean susceptibles de un manejo para lograr los resultados, son fundamentos administrativos.

### **3.4 – Objetivos específicos de la persona jurídica propiedad horizontal.**

Concretamente la Ley dice: “La propiedad Horizontal una vez constituida legalmente da origen a una persona jurídica. Su objeto<sup>8</sup> será:

- a) Administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes.
- b) Manejar los asuntos de interés común, y
- c) Cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”

#### 3.4.1 - La administración correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes

El presente ensayo, apunta en su totalidad, a través de reflexiones, precisiones y axiomas a encontrar y lograr la administración correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes.

#### 3.4.2 – Manejar los asuntos de Interés común

El enunciado es claro por sí mismo, sin embargo, es bueno recalcar la frase: asuntos de interés común.

En propiedad horizontal lo común, ya se ha visto, es aquello que es útil y necesario para todos los residentes, por lo tanto, si existe algún interés que no favorezca la totalidad de residentes, distorsiona el sentido de la ley.

La palabra manejar significa, gobernar, dirigir, orientar, guiar, un desenvolverse con facilidad ante los asuntos.

Así que la ley le asigna a la persona jurídica propiedad horizontal, el guiar, orientar o gobernar aquello que la comunidad considere que es un asunto

---

<sup>8</sup> Artículo 32 Ley 675, agosto 3 de 2001.

de interés común, esté dentro o fuera de lo acostumbrado y se refiera a los bienes o servicios comunes, a su administración eficiente.

La comunidad se muestra plena, completa y decidida ejerciendo su derecho como asamblea general donde manifestará los asuntos que a todos interesen.

3.4.3 – Cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

El cuidado, organización, control, funcionamiento, oportunidad, eficiencia, prestancia, facilidad, comodidad, seguridad, mantenimiento y demás, son los ejes, motores y fundamentos para que la administración pueda considerar como cumplido el objeto social; son los rieles que la ley marca en el desenvolvimiento de su acción.

¿Cuáles son los bienes y servicios comunes que son el objeto de administración de la persona jurídica propiedad horizontal?

## **4 - PROPIEDAD HORIZONTAL – BIENES PRIVADOS - BIENES COMUNES - SERVICIOS**

### **4.1 - Bienes privados:**

Son aquellos adquiridos por cada comprador para residencia o para un fin específico y sobre los cuales tiene todos los derechos.

Los bienes privados se adquieren mediante escritura pública con las características, medidas y especificaciones que en dicha escritura se consignan; el comprador tiene completa decisión y manejo de ese inmueble para venderlo, hipotecarlo, arrendarlo y demás operaciones lícitas que la ley permite. Sin embargo, por pertenecer al régimen de propiedad horizontal, existen muchas cosas que no pueden hacerse, tales como tumbar paredes que sirven a dos viviendas, reformar construcciones que afecten la integridad física de los edificios, construir más pisos o abrir sótanos, y, en fin, cualquiera alteración que afecte a los propietarios de otros bienes particulares o la construcción o servicios de los bienes comunes.

Los bienes privados están en una relación simbiótica mutualista inmersos dentro de los comunes y algunos elementos de uno hacen parte del otro sin poder sustraerse a ello, por ejemplo, una pared frontal que por un lado es privada y por el otro común. Usted señor lector disculpara el uso de las palabras “simbiótica mutualista” que son propias para indicar un tipo de relación entre los seres vivos, pero que en esta ocasión explican con precisión la relación entre los bienes privados y comunes de la propiedad horizontal.

Lo privado esta detallado en la escritura de compra y dirá el número de habitaciones, de servidumbres, de depósitos o bodegas, de garajes y otros similares, sin embargo, si se lee detenidamente la descripción de los bienes comunes, se encontrarán fácilmente las diferencias.

La escritura y la ley son entonces bastante claras para que los adquirentes de vivienda en PH sepan que están comprando y quizá se percaten que lo privado es solamente el espacio limitado por las paredes y los servicios interiores como el baño y la cocina.

Cada uno de los propietarios de bienes privados, cuando compró y firmó la escritura, se comprometió a cumplir la ley de propiedad horizontal posiblemente sin tener idea del alcance de su compromiso y sin darse cuenta que, si no cumple esa ley y los estatutos de esa propiedad, se coloca en una posición de culpabilidad ante esa misma ley.

Un bien privado, en el caso de la propiedad horizontal es la casa, el apartamento, el local, el garaje o el inmueble adquirido con un fin específico, y conforma el patrimonio de los compradores. Es susceptible de valoración económica, y desde luego, poseen los derechos de dominio, propiedad y posesión material, enajenación (venta), usufructuó, y todos los inherentes, con solo las restricciones emanadas de la propiedad horizontal, especificadas en la escritura de compra, en la ley y en los estatutos.

Los adquirentes quedan por ley, obligados al régimen de propiedad horizontal, es decir a compartir los bienes comunes y necesariamente a vivir en comunidad.

Quién adquiere su bien privado, en propiedad horizontal, adquiere tres compromisos fundamentales e ineludibles:

- 1 - Usar y disfrutar su bien privado sin detrimento de las mismas libertades y restricciones que sus vecinos.
- 2 - Respetar las normas que rigen para la utilización de los bienes comunes, aceptando todas las obligaciones pertinentes y siendo consecuentes de la utilización debida de sus derechos.
- 3 - Aceptar sin restricciones las normas de convivencia y participación.

## **4.2 - Bienes comunes**

Los bienes comunes son fáciles de precisar, y la acepción indica que son aquellos utilizados por los propietarios de bienes privados, por ejemplo, las entradas al conjunto, los parqueaderos, los ascensores, los corredores, los ductos internos generales por donde llega el agua, el teléfono o lo eléctrico, el alcantarillado, el lote donde se radica la construcción, etc.

La existencia de los bienes comunes son una característica y necesidad obligada de la propiedad horizontal; no existe un tanque de agua, una estación eléctrica, una entrada individual, una escalera para cada apartamento, etc., estos bienes son para uso de todos. Son comunes y permiten el pleno usufructo de los bienes privados.

### 4.2.1 - Bienes comunes esenciales.

Según su destinación, los bienes comunes son esenciales o solo prestan un servicio aleatorio. Entre los primeros se encuentran los ductos de agua y electricidad, los conductos de ventilación y las tuberías para aguas negras y lluvias, los conductos para basuras y sus depósitos, los ascensores o escaleras, las puertas de entrada para los residentes como para los garajes, el terreno de construcción etc. Entre los segundos, los no esenciales, se encuen-

tran los jardines, las sillas, lugares recreativos, piscinas, ornamentación, salas para juegos, etc. Si los bienes comunes no esenciales dejan de existir o no existiesen no influyen en el funcionamiento del conjunto.

Las normas de la propiedad horizontal son la conservación, salubridad y buen uso de las partes, que por su construcción, ubicación o finalidad permitan el goce, y usufructuó de los bienes privados.

El bien común, pertenece a todos sin poderlo dividir y todos lo requieren, por ello su mejor mantenimiento, funcionamiento, comodidad, salubridad y prestancia, es el principal objetivo de los propietarios de bienes privados para gozar y disfrutar de éste.

La importancia de los bienes comunes es tan imprescindible como la de los bienes privados. Recuérdese que el conjunto es la casa grande donde habitan 50, 100, 500 o más familias, es el hogar común. Si en su unidad privada habita una familia que utiliza servicios públicos, utensilios de aseo, lava sus ropas, descansa, hace tareas, convive sus horas con los seres queridos, también lo deberá hacer en la casa grande, en el conjunto, allí se utilizan servicios públicos “para uso de todos”, se requieren elementos de aseo, “para que todos” transiten por lugares limpios y presentables, “se ventilan los problemas con respeto y tolerancia” con el administrador o el comité de convivencia, con el fin único de vivir en paz y mejor.

El mejor regalo recibido y entregado entre propietarios y residentes “es la paz”. Los lugares comunes deben ser sitios tranquilos en los que se escuche el reír de los niños y sus voces infantiles llamando a la mamá con alegría, con tranquilidad y confianza, es su sitio de vivienda.

Los bienes comunes serán motivo de unión y de cuidado general, utilizando las herramientas necesarias para su conservación y los cuidados específicos para que presten su función a la comunidad. Cada quién hará lo suyo, desde el administrador hasta el más humilde de los empleados y cada propietario y cada residente, como miembro activo de la vida en común.

Para evitar la problemática de la coexistencia entre las familias residentes, no pueden olvidarse los motivos que les hacen solidarios, el respeto a los bienes comunes y privados y, la tolerancia con los copropietarios.

Cuando alguien desea condicionar el uso de los bienes comunes a sus gustos particulares, o decirle al vecino cual es el máximo volumen que le acepta de la radio o pretende que le toleren su volumen exagerado, está de alguna manera violentando el derecho que se posee sobre el bien común o el bien privado, y se toca entonces indebidamente a las personas, que pueden perder el control con lamentables consecuencias.

El respeto y buen manejo de los bienes comunes es indispensable para la sana convivencia.

Inmerso en el objetivo de la PH de administrar los bienes comunes está necesariamente incorporado el bienestar de los residentes, si no existe dicho bienestar alcanzado por los mismos usuarios y fracasan en el intento, no se debe culpar al aparato administrativo que pocas veces es responsable de la intolerancia privada.

La mayoría de bienes comunes se pueden clasificar con exactitud, en esenciales y no esenciales, pero unos cuantos no y en ocasiones se convierten en objetos de discordia, lo cual, debe evitarse a toda costa; aquellos de los cuales no se puede prescindir, como el agua, la luz, la seguridad, etc., deben tenerse en cuenta prioritariamente y el administrador y sus colaboradores inmediatos deberán recibir el apoyo incondicional de todos y cada uno de los miembros de la comunidad para el correcto funcionamiento de ellos.

Las comunidades inconscientes obran negativamente, y las fallas encontradas son motivo de reproche, intransigencia, incomprensión, y hasta de maltrato para los administradores. Las comunidades conscientes de su participación activa en lo social, en lo económico y en lo solidario, coadyuvan con los estamentos administrativos para el funcionamiento oportuno, correcto, económico y eficiente de los bienes esenciales, brindándose la oportunidad de gozarlos plenamente en provecho del disfrute de sus bienes privados.

Los bienes comunes esenciales, dan pauta para que la propiedad horizontal cumpla los principios de ser una base para el desarrollo de una función social y ecológica; un lugar de convivencia pacífica y de solidaridad social; el motivo de unión para el respeto de la dignidad humana y ejercicio de los derechos humanos, el punto común que une a los propietarios y residentes que compartiéndolo todo, se ofrezcan la paz y la concordia.

Una forma sencilla de clasificar un bien común esencial es preguntarse si es indispensable para la existencia y funcionamiento del conjunto. Si la respuesta es positiva, es un bien común esencial.

Son bienes comunes superfluos y desde luego no esenciales, aquellos que simplemente sirven para dar buena presencia y comodidad a la propiedad, tales como flores, jardines, cera en los pisos, cuadros, adornos, etc.

Es bueno comentar en este punto que a los propietarios y residentes no se les puede negar o prohibir la utilización y disfrute de los bienes comunes esenciales, sí, por el contrario, se les puede restringir la utilización de algunos bienes comunes no esenciales, como el uso de la piscina, los juegos de mesa comunales u otros, en caso de alguna sanción, restricción o simplemente por cuestión establecida en los estatutos.

Tanto los bienes privados como los comunes pueden estar afectados por muy diversos factores, una hipoteca por ejemplo para uno privado o la utilización de una zona común asignada a un particular, pero en todos los casos no pierden su característica básica de privado o común, y necesariamente existirán los reglamentos que regulen su manejo y existencia.

Se omite acá una relación de los esenciales y no esenciales, pero es preciso que se comprenda, que su existencia es inevitable y se requiere tener presente en todo momento por aquello de las prioridades administrativas y, en el momento de preparar el presupuesto y posteriormente su ejecución.

Los bienes comunes, esenciales y no esenciales, pertenecen proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, dice la Ley, esto significa que, a pesar de pertenecer a los dueños de bienes privados, no se pueden dividir, (planta energética, entrada, escaleras, ascensor, bombas hidráulicas, piscina, corredores etc.).

### **4.3 –Bienes compartidos, cedidos o adquiridos.**

Como se aprecia en el enunciado, pueden existir bienes comunes que son compartidos con lo privado en concordancia con su uso; bienes cedidos de lo privado a lo común o viceversa; bienes adquiridos que formarán parte de lo común, etc. Estos bienes tendrán connotación especial y cumplirán los

requisitos que reza la ley y un capítulo en los estatutos, y la debida aprobación por asamblea.

Los casos que pueden presentarse con relación a bienes compartidos, cedidos, etc., son muchos, por ello la recomendación es tener completa claridad de lo que se va a hacer y precisado esto, obtener la aprobación de planeación municipal si se requiere y de la asamblea general y a continuación, legalizar los documentos pertinentes y velar por el cumplimiento de los compromisos.

En relación con los bienes comunes no esenciales cedidos en cualquiera de las modalidades que puedan presentarse es preciso que el administrador se asesore si lo requiere, de personas idóneas sobre el particular<sup>9</sup>.

Por otra parte, el residente común tomará parte con relación a estos inmuebles con su voto favorable o desfavorable en la asamblea general, una vez haya recibido el conocimiento claro de la operación que la administración considera puede realizarse y sea benéfica para la comunidad.

#### **4.4 – De los servicios:**

Retomando el tema que se refiere a la administración de los bienes y servicios es necesario hablar de los servicios, los cuales, para la PH son los mismos que para cualquier inmueble y más aún si su fin es la vivienda.

Se pueden clasificar en dos grandes grupos, el primero de ellos es el que comprende los servicios fundamentales e indispensables para facilitar una calidad de vida positiva, entre los que se encuentran: el agua, la energía eléctrica, el gas domiciliario, el teléfono, el conjunto de elementos para el aseo, el conjunto de elementos de cocina, los ductos de evacuación de aguas negras, el conjunto de elementos y lugares para el arreglo de las ropas y aquellos elementos necesarios que garanticen la seguridad del inmueble y sus residentes, etc.

---

<sup>9</sup> Puede consultarse el texto del libro "Administración de la propiedad horizontal" Décima Edición 2015 de Legis Editores S.A.

En el segundo grupo se contemplan los sitios transitables, escaleras, ascensores, barandas, closets, puertas, ventanas, instalaciones, ventilación, etc.

Una escogencia de estos servicios es aplicable a la PH mientras que otros serán propios del bien privado como el agua y el sanitario respectivamente.

Esta clasificación de los servicios en forma general, permite ver que los que están inmersos en los bienes comunes, son objeto de administración de la persona jurídica.

Para terminar éste capítulo se resumen las ideas fundamentales, así:

La persona Jurídica Propiedad Horizontal:

- a) Como ente jurídico posee las cualidades generales de su condición.
- b) Nace sin capital ni patrimonio
- c) Se forma por un mandato legal, sin participación de socios
- d) Su objetivo social está definido por la Ley: Administrar los bienes y servicios comunes.
- e) Su naturaleza es ser un ente sin ánimo de lucro.
- f) Encierra en su esencia la función social y ecológica de la propiedad.

## **5 - LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.**

Un coeficiente es el número que representa la parte de un todo, expresado en términos porcentuales.

Copropiedad significa dominio sobre una cosa junto con otro u otros.

La figura jurídica “propiedad horizontal”, corresponde a una construcción compuesta por unidades privadas dedicadas a la habitación, u otras actividades específicas y a un conjunto de bienes y servicios comunes para uso de los propietarios de las unidades privadas.

Quienes adquieren vivienda en propiedad horizontal poseen el 100% de la unidad privada comprada, en concordancia con las precisiones determinadas en la escritura de compra-venta y un porcentaje de las áreas y servicios comunes, que es el denominado coeficiente de participación. Los coeficientes de copropiedad están dados por el porcentaje del área privada construida comparada con el área total del edificio o conjunto que representa el 100%.

Así, por ejemplo, si el monto total de los bienes comunes asciende a dos mil millones de pesos y el coeficiente de copropiedad de cualesquiera de los bienes privados es el 1,12%, significa que suyos son veintidós millones cuatrocientos mil pesos (el 1.12% de \$2.000.000.000) de esos bienes comunes proindiviso y, mientras se sea propietario de un bien privado dentro de la propiedad horizontal, le corresponde, como en el ejemplo, una suma derivada y determinada por el coeficiente de participación.

Se resalta entonces la propiedad colectiva de los llamados bienes y servicios comunes. De ésta realidad se desprende necesariamente que el gobierno y administración de lo común, corresponde a los comuneros, es decir, a los propietarios de bienes privados, quienes, reunidos en asamblea general con los requisitos mínimos, toman las decisiones sobre los bienes comunes, teniendo claridad que es el órgano de dirección. Las decisiones de la asamblea mientras no contradigan ninguna ley y decidan sobre asuntos benéficos para los comuneros, son de obligatorio cumplimiento para el 100% de los propietarios.

### **5.1 – Efectos de los coeficientes de participación.**

Los coeficientes de participación determinan unos comportamientos ineludibles para los afectados por cuanto, lo quieran o no, mientras sean poseedores de un bien privado son sujeto de las obligaciones, responsabilidades y derechos inherentes a los bienes y servicios comunes.

Es preciso destacar que los compradores del bien particular, consciente o inconscientemente están comprando parte de los bienes comunes en el porcentaje de participación que indiquen las escrituras.

Una vez legalizada la compra del bien particular el adquirente es propietario proindiviso, en el porcentaje definido de los bienes y servicios comunes de la PH. Esto significa que posee en sí mismo, la propiedad de su inmueble con todas las características del sistema económico vigente y la propiedad porcentual de unos bienes que pertenecen a la comunidad y su manejo es complicado por la cultura capitalista de los propietarios.

Los principales efectos de los coeficientes de copropiedad<sup>10</sup> se resumen así:

El ya mencionado de pertenencia, de derechos y deberes de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes.

El coeficiente indica el porcentaje con que cada uno de los propietarios participa en las asambleas. Ésta determinación de la ley es de altísima importancia en especial en los siguientes casos:

- a) Para la conformación del quórum en asambleas generales y así precisar la deliberación y toma de decisiones válidas.
- b) Según el tema en consideración, teniendo en cuenta que para llevar a cabo actos determinados se requiere un porcentaje de participación mínimo y definido, cuyo punto inferior es del 50% de representación en la asamblea general.
- c) Para la aprobación de decisiones que tengan relación directa con asuntos económicos.

Las aprobaciones que se realizan por votación de la asamblea conllevan dificultades cuando existen diferentes opiniones sobre las decisiones que deben tomarse. En los casos que el objeto sea sobre cualquier temática no económica o monetaria un voto por participante está bien, y es aceptado, si es de carácter monetario la votación se hará por la suma de los coeficientes de participación de los votantes.

---

<sup>10</sup> Ver artículos 25, 26, 27 y 28 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001.

De esta misma manera cuando exista la aprobación de una actividad o un aspecto cualquiera que sea, que requiera un aporte adicional o extraordinario, diferente a las cuotas de administración normales emanadas del monto presupuestal, los propietarios aportarán su cuota individual, en concordancia con los coeficientes de participación.

Este porcentaje de participación es utilizado en caso de siniestro, pues por él responde la compañía de seguros a cada propietario.

Otra significativa e importante determinación de los coeficientes de participación es la de servir como indicador para calcular el valor con que cada uno de los propietarios de bienes privados debe contribuir con el fin de cubrir las expensas comunes, que no son otra cosa que los gastos necesarios para el funcionamiento de los bienes comunes, llamadas simplemente cuotas de administración.

Existen casos específicos determinados por la ley en relación con el porcentaje mínimo representado en la asamblea general, como es el caso de la aprobación de los estatutos, lo cual, por su importancia, se considera debe votarse mediante los coeficientes de participación<sup>11</sup>.

## **6 - ADMINISTRAR**

Si se mira un diccionario se encuentran las siguientes acepciones: “Gobernar un territorio y las personas que lo habitan; dirigir una institución; ordenar, organizar en especial la hacienda o bienes; desempeñar un cargo de dignidad; suministrar, proporcionar o distribuir alguna cosa; conferir o dar los sacramentos; aplicar, dar o hacer tomar los medicamentos”.

Para la persona jurídica propiedad horizontal la definición más apropiada es la que dice: “dirigir una institución” y en ella, ordenar los dineros recibidos por expensas para administrarla y organizar el uso de los bienes y servicios comunes.

---

<sup>11</sup> Ver Artículo 46 de la ley 675 de 2001.

De manera generalizada el ser humano considera que sabe administrar, por cuanto de una u otra manera maneja unos recursos, tiene relaciones comerciales, trabaja donde hace parte de un engranaje con fines específicos o en alguna ocasión ha tenido personas a su cargo o porque ha realizado los estudios perentorios. Sin embargo, olvida en muchos casos dentro de su profesionalidad, que puede estar acompañada de profundos estudios, que la propiedad horizontal, es una entidad diferente y específica que solo requiere la esencia de una administración racional en concordancia plena con sus recursos y sus fines. Sus recursos básicos son las expensas obligatorias y su fin es mantener los bienes y servicios comunes en perfecto funcionamiento.

### **6.1 - Administración de la Persona Jurídica Propiedad Horizontal**

La administración de la persona jurídica, propiedad horizontal, posee dos características fundamentales para tenerlas siempre presente:

La primera: la profunda diferencia de derechos y obligaciones que existe por parte de cada uno de los propietarios de un bien privado y los derechos y obligaciones relacionados con los bienes comunes en cabeza del mismo propietario y,

Segundo: La reunión de los mismos propietarios constituidos en asamblea general teniendo en cuenta la existencia del patrimonio común que representan los bienes comunes.

Los propietarios de un bien privado requieren ser conscientes de la doble responsabilidad que pesa sobre cada uno de ellos: su bien privado y su porcentaje de participación en los bienes comunes intrínsecamente adheridos al bien privado. En la asamblea, primará el ser representante de los bienes comunes con plenos derechos sobre ese bien común en concordancia con el coeficiente de participación.

El comprador de un bien, dentro de las características de la propiedad horizontal, porta los derechos y obligaciones de lo adquirido y los derechos y obligaciones proindiviso de los bienes comunes.

Esta responsabilidad es de suma importancia e incapacita a quién no hace diferencia real y meritoria entre las circunstancias que debe afrontar en cada caso ecuanimemente y amplio conocimiento y criterio, según obre en relación a su bien privado o en relación a su propiedad común.

La propiedad horizontal requiere propietarios conscientes de esta doble responsabilidad para poder pertenecer a alguno de los estamentos directivos, empezando por la misma asamblea general, de la cual hace parte inherente y no puede sustraerse de ser dueño de lo privado y lo común.

## **6.2 – La administración y el grupo social**

En un grupo social los integrantes son personas distintas la una a la otra y se encontrarán individuos de diferentes tendencias políticas, religiosas y conceptuales; de diferentes culturas raciales, con la posibilidad de existir patrones morales o éticos diferentes; profesiones e ingresos diferentes y más aún, esperanzas y anhelos diferentes, sin embargo, si manifiestan características y la búsqueda de objetivos comunes que los identifique, que los cohesionen, están en condiciones de constituir una persona jurídica con fines definidos y claros. Esta afirmación es vital para lo administrativo.

En propiedad horizontal la coherencia del grupo se basa únicamente en la calidad de ser propietarios de un inmueble con las características de estar ubicado en un lugar común, con sitios y servicios comunes, y que satisface el deseo de independencia, seguridad y la posibilidad de decir: “lo mío” y sus fines definidos y claros se concentran en el uso de su bien privado y aprender a compartir los bienes comunes.

Aceptar y comprender lo anteriormente expuesto es indispensable para orientar la administración en la propiedad horizontal. Dadas las grandes diferencias entre las personas que deciden vivir juntas, sin saberlo ni posiblemente quererlo, hace que se enfrenten a la necesidad de tolerarse, y obligan a la administración a poseer características específicas tales como un amplio criterio, funcionalidad, ecuanimidad, tolerancia, respeto, conocimiento del ser humano y la esencia de lo que es la propiedad horizontal, más allá de lo escrito en la ley.

Cada uno con su deseo y visión personal hace parte del grupo social en propiedad horizontal y ha buscado un lugar para vivir y esto puede resumirse en una frase tosca pero práctica: “cada quien desea vivir y que le dejen vivir”. En propiedad horizontal es preciso compartir, pero como este aspecto en los tiempos actuales es altamente difícil por la intolerancia humana, el legislador creó el estatuto jurídico particular que en el caso que tratamos, es la Ley 675 de agosto 3 de 2001, y desde luego, los estatutos Individuales que reglamentan la ley para cada conjunto o edificio en particular.

Lo anteriormente expuesto es el trípode de la administración, base del conocimiento que debe poseer quien desee ser miembro administrativo de la propiedad horizontal, los tres puntos que encierran un todo, orientadores de la gestión, son:

a - Recibir y controlar las cuotas obligatorias de los propietarios.

b - Con los dineros recibidos velar y actuar con el fin de que los bienes y servicios comunes sean eficientes y con esas expensas obligatorias atender la seguridad, mantenimiento, conservación y comodidad de los propietarios de bienes privados.

c - Presentar un informe a los propietarios de bienes privados de los dineros que han entregado y su aplicación.

Todo lo que este por fuera de los enunciados anteriores sobrarán. Estos puntos constituyen el hilo conductor del presente estudio.

El análisis y aplicación en lo práctico de estas afirmaciones es extenso y puede ser difícil según las personas que lleguen a formar los estamentos administrativos. La complicación en propiedad horizontal será siempre el reflejo de lo complicados que sean quienes obran en su administración.

### **6.3 – Principios elementales de la administración.**

Los principios generales, primarios y elementales de la administración son:

a) La planificación. b) La organización. c) La ejecución. d) El control y la retroalimentación

Desde luego se encuentran muchísimas orientaciones, no solo académicas, sino experimentales y ya aplicadas y en la actualidad sistematizadas, que dan lugar a muy diferentes clasificaciones de las bases que una administración requiere. En el caso que estudiamos es suficiente lo que acá se propone.

### 6.3.1- La planificación<sup>12</sup>:

En PH los planes administrativos se reflejan en el presupuesto; allí se encontrará paso a paso, ítem por ítem, el quehacer necesario día a día con el fin de cumplir los objetivos de la persona jurídica.

La planificación base es el presupuesto que preparado debidamente contiene en sus ítems y en la concepción de los estamentos administrativos la organización para su ejecución.

El presupuesto es el plan general, se produce de antemano y permite ver con claridad el futuro próximo del camino que debe seguir el administrador. Allí, la coordinación con el consejo debe ser perfecta de suerte tal, que lo previsto en la asamblea para el periodo que comienza emane organizada-mente y su ejecución sea óptima. Simultáneamente con el apoyo del comité de convivencia, el contador y el revisor fiscal, se llevará a cabo la evaluación de lo hecho y la fijación de puntos y aspectos para que cada día la gestión administrativa sea superior a la anterior. Es decir se ejerza la retroalimentación, dicho en términos de la academia administrativa.<sup>13</sup>

Cualquiera otra actividad no estipulada en el presupuesto requerirá el estudio minucioso y consecuente para su realización. Los siguientes espacios se dedican a mostrar los pasos del estudio del cómo debe realizarse un proyecto benéfico para la comunidad en PH, diferente a los rubros normales y comunes que aparecerán en el presupuesto.

El planteamiento general de lo que se desea obtener.

---

<sup>12</sup> Ver punto 11.3.-

<sup>13</sup> La **retroalimentación** es el proceso que permite recoger información de los efectos de la organización y ejecución de las acciones. La información recolectada de los hechos, determina las acciones posteriores a seguir por el administrador.

La planificación será la mención de lo que se desea que la propiedad común tenga o modifique para facilitar que la propiedad privada cumpla su objetivo de ser una vivienda apropiada, unos establecimientos comerciales óptimos, unas oficinas aptas para la recepción de clientes, etc.

Se mencionan algunos de los planes, a manera de ejemplo, que se dan en la propiedad horizontal:

- La pintura general del conjunto
- El arreglo total de los prados, jardines y parque infantil.
- La pavimentación y/o modernización de los parqueaderos
- El arreglo o cambio de los ascensores.
- El arreglo o cambio de los equipos de comunicación.
- El arreglo o cambio de los equipos de manejo de aguas.
- La modernización, cambio o adecuación del sistema de recolección de basuras
- La impermeabilización de la piscina.
- La adecuación individual de las oficinas dedicadas al comercio
- Etc. Etc.

La planificación de la actividad especificará claramente el objetivo buscado y los aspectos básicos para conseguirlo haciendo énfasis en forma general de lo mínimo necesario. Describirá las características esenciales que tendrá lo buscado, de manera tal que exista plena claridad de lo que se pretende.

Ejemplo de Planeación:

Recuérdese que acá solo se manifiesta el objetivo buscado y sus características esenciales.

a) - Objetivo: (Ejemplo), La pavimentación y modernización de los parqueaderos, tanto cubiertos como descubiertos.

b) - Características de la pavimentación:  
Deberá ser en concreto con las especificaciones técnicas de un arquitecto o ingeniero.

c) - Modernización del parqueadero:

Una vez pavimentado cada sitio será demarcado y numerado con pintura durable y refractaria para ser visible en la noche.

- Se indicarán con señales en el piso, los lugares de tránsito y orientación.
- Se organizará el techo de los lugares cubiertos y se colocarán bombillas de encendido automático.
- Se ampliará y acondicionará el recinto del vigilante para el control de entrada y salida de vehículos.
- Se acondicionarán puertas automáticas para la entrada y salida de vehículos

El estudio del objetivo propuesto será riguroso de manera tal no tenga cambios<sup>14</sup>.

### 6.3.2 - La organización

La palabra organización proviene del griego con el significado de herramienta o instrumento; se tiene entonces que la organización es un sistema con herramientas e instrumentos diseñado para alcanzar metas y objetivos. Cada parte de ese sistema, de esa organización, que puede estar conformado por otros subsistemas relacionados, formará un todo como un gran engranaje que funcione y opere con el fin de conseguir el fin específico propuesto.

La organización es una estructura administrativa con tres factores imprescindibles: personas, tareas y dirección.

Estos tres factores requieren las personas que se comunican y que están dispuestas a actuar en forma coordinada para lograr la misión propuesta.

La organización tendrá en cuenta antes de iniciar labores que existan los recursos humanos preparados, los recursos tecnológicos, los económicos y, los instrumentos necesarios (maquinaria o su equivalente).

En concordancia con lo dicho la organización detallara minuciosamente y ampliará cada paso necesario y mencionado en la planeación, buscando el orden lógico de ejecución, de manera tal que, al terminar el proyecto de

---

<sup>14</sup> Ver puntos 11 y 11.3 referentes al presupuesto.

organización, la acción o acciones que han de ejecutarse, puedan arrancar y marchar sin tropiezos hasta la consecución final de lo buscado.

Se recalca que en la organización es necesario destacar que cada uno de los pasos que sea preciso realizar, deberá estar suficientemente claro, tener definido el ejecutor o ejecutores y saber que conocen exactamente lo que cada uno va a hacer; tener la certeza que existen a tiempo y en forma los elementos que se necesitan, pequeños o grandes; la precisión del tiempo, cada detalle especificado, preciso, medido, previamente estudiado y listo para realizar, son los factores que caracterizan el éxito. Estos pasos minimizarán los imprevistos e intangibles.

### 6.3.3 - La Ejecución:

La ejecución es la aplicación y desarrollo de la organización.

La ejecución está a cargo de un jefe de proyecto y de las personas que realizarán cada uno de los pasos previstos, que necesariamente deben conocer perfectamente.

La ejecución es tarea que se resalta por cuanto requiere de todo el cuidado, aptitudes e idoneidad del administrador de propiedad horizontal para la continua verificación y el logro de los objetivos.

La ejecución requiere las siguientes características:

- El pleno y detallado conocimiento de los objetivos buscados por parte de los intervinientes, pero específicamente y en forma completa por el administrador o jefe del proyecto.
- Tener todos y cada uno de los materiales, o lo que sea del caso, listos y oportunamente. Desde lo más mínimo hasta lo más sustantivo.
- Seguir con precisión cada paso de lo previsto en la organización, con el máximo cuidado y profesionalismo, de manera tal, que el resultado de cada acción sea de óptima calidad y desde luego el resultado final.

- Seguir al pie de la letra los controles propuestos para cada acción.

Los puntos anteriores se tendrán en cuenta en cualquier clase de proyecto que se haya planificado. Sea o parezca pequeño o sea realmente grande. Desde el sembrar unas matas decorativas, remodelar los parqueaderos o construir una piscina y, desde luego para la ejecución presupuestal.

Para la comprensión de lo que significa el cumplimiento preciso de cada uno de los pasos previstos en la organización, se trae como ejemplo la producción en cadena que inicio Henry Ford en los años de 1883 del carro Ford Modelo T. Su método de producción consistió en colocar en una larga e inmensa bodega todas las partes que componían el coche a lado y lado de una cadena de una producción en serie. Cuando se dice que colocó todas las partes del coche, se refiere a todas: un tornillo, una bisagra, una varilla para la trasmisión de la fuerza del motor, pero también cada pieza del motor, cada vidrio, cada insignia etc., todo en un orden riguroso, desde la entrada a la bodega por un costado, de manera tal que la cinta iba avanzando y en cada punto un obrero agregaba alguno de los miles de componentes del automóvil, de suerte que al terminar de correr la cinta, la cadena de producción, salía completamente armado y listo hasta con gasolina puesta, un carro.

Esta cadena de producción fue un éxito y duro en el mercado dos décadas hasta la aparición de los carros Chevrolet, que empezaron a competirle.

Es importante hacer notar que la planificación y organización de la cadena de producción fue tan precisa y controlada que al finalizar el día habían salido por la otra puerta de la gran bodega, dícese que 1000 carros funcionando y listos para la venta.

#### 6.3.3.1 - Principales errores en la ejecución:

- En la ejecución de un proyecto organizado, no se cambiarán las actividades previstas, las reglas contempladas en la organización deben ser inamovibles, lo cual será indicio de una organización elaborada con responsabilidad y eficiencia.

Si en el transcurso de la ejecución del proyecto es necesario cambiar algo de lo inicialmente programado indicará una mala planeación y organización y se entrará en el camino de la improvisación lo cual, será siempre negativo en todas las ocasiones.

#### 6.3.4 - El Control, la retroalimentación y la función administrativa:

Es la acción de velar y mirar que los pasos planeados y organizados sean ejecutados debidamente, completos y según lo previsto. El control deberá ser riguroso y rico en observación y orientación. Es la manera de asegurar y calificar al final la calidad de lo conseguido.

El control es una potestad y obligatoriedad de quienes han aprobado el proyecto e indudablemente será primer responsable la persona nombrada o encargada de administrar el desarrollo de la ejecución.

Las bases administrativas enumeradas y sucintamente explicadas, aceptándolas con amplio y concienzudo criterio, analizándolas, pero especialmente practicándolas y estudiándolas personalmente en cada caso que sea necesario ejecutar una labor, determinarán el éxito o el fracaso de la acción para conseguir un fin.

La empresa o entidad o persona cualquiera que sea, y cualesquiera que sean los objetivos propuestos que no planifique, organice y, en la ejecución no controle, está navegando en el campo de la improvisación.

La improvisación puede decirse que es la manifestación clara de la incompetencia en todos los estamentos administrativos para obrar correcta y adecuadamente. Es el indicativo de la no coordinación en los organismos de mando o el resultado de la aparición de órdenes y/o decisiones impuestas con el lamentable resultado negativo

Plasmando una idea, a manera de conclusiones, se dice entonces que la persona jurídica propiedad horizontal, que tiene un fin determinado y preciso, necesita ser dirigida en función a sus objetivos institucionales y de ente específico cuya razón de existir es la administración de bienes y servicios comunes.

Lo expuesto deja varios puntos claros, entre las que se destacan e intuyen los siguientes:

Primero: – La propiedad horizontal requiere una administración específica y única a través de la planeación, la organización, la ejecución y el control. El camino lo traza el presupuesto y el objetivo final es la plena satisfacción de los propietarios de bienes privados, los usuarios y terceros afectados.

Segundo: - Que quien desee administrar la persona jurídica propiedad horizontal tenga absoluta, íntegra, suficiente y completa claridad de los objetivos de esa entidad, para saber para donde va, saber qué hace en cada momento y así mismo el por qué lo hace.

Tercero: - Quien desee administrar una propiedad horizontal necesita tener los conocimientos básicos mínimos, de lo que realmente es la propiedad horizontal, independientemente del conocimiento obtenido en otras empresas y, el criterio suficiente para aplicar los conocimientos académicos sobre administración a ésta entidad tan específica.

De acuerdo con lo enumerado, para efectos de realizar una gestión administrativa positiva se requiere:

a) Conocer la esencia de la propiedad horizontal:

Conocer la ley con espíritu vivo y creativo ajeno a la literalidad; la realidad de vivir en un grupo social inconsciente de asimilar y aceptar lo híbrido entre lo propio y lo común con todas sus implicaciones.

b) La organización de los estamentos administrativos de la persona jurídica propiedad horizontal, que en este caso los enmarca la ley; conocer de ellos sus funciones, alcances y limitaciones.

c) Poseer la capacidad de entender y comportarse con parámetros que permitan la convivencia enfocando al ser humano como tal, por encima del estereotipo creado por la ley.

Los estamentos administrativos, motores de la persona jurídica propiedad horizontal son: La Asamblea General; El administrador; El revisor fiscal, El contador; El consejo de administración si existe y, el Comité de convivencia, en concordancia con la ley. Cada uno de ellos tiene su guía legal, sin perder en ningún instante la realidad de que la función de todos, debidamente coordinada, es recibir las expensas obligatorias y aplicarlas para el mantenimiento, seguridad, existencia y satisfacción de los propietarios de bienes privados en el ámbito de la convivencia, lo cual, todo junto es conocer la ley con espíritu vivo y creativo, ajeno a la literalidad.

Cuando se menciona la asamblea general, como el más alto estamento administrativo de la persona jurídica propiedad horizontal, se está diciendo que los propietarios de bienes privados son la más alta representación de la propiedad. Cada quién tomará conciencia que mancomunadamente con el 51% de representación, son la máxima autoridad administrativa y de sus decisiones depende todo.

En casos muy especiales se requiere el 70%.<sup>15</sup>

La función administrativa se condensa en tres planos:

- 1 - Todo aquello relacionado con las responsabilidades jurídicas, económicas, fiscales, parafiscales y sociales.
- 2 - Los aspectos relativos al mantenimiento, seguridad, funcionalidad de los servicios y la ornamentación del conjunto y
- 3 - El control de gestión.

¿Qué es la gestión y el control administrativo?

Se debe entender por gestión a la decisión de hacer algo con un fin definido. Es la realización de diligencias que hacen posible obtener lo que se busca. La gestión administrativa en propiedad horizontal será el conjunto de acciones coordinadas de cada uno de los estamentos administrativos para conseguir que los bienes y servicios comunes sean óptimos, cumpliendo cada

---

<sup>15</sup> Artículo 46 Ley 675 2001.

quien su rol, sus funciones, con estricto respeto a las funciones de los demás, a través del proceso de planeación, organización, dirección, coordinación y el control que busca la mejoría y perfección completamente alejado de la crítica negativa.

La gestión es el ejercicio de las responsabilidades referentes a las actividades realizadas coherentemente y el control de las mismas por el estamento que corresponde.

En propiedad horizontal el control del consejo de administración y del administrador está a cargo de la asamblea general.

El control del administrador está a cargo del revisor fiscal y parcialmente a cargo del consejo de administración si existe y en concordancia con lo estipulado en los estatutos.

El control del contador está a cargo del administrador.

El control del comité de convivencia está a cargo del consejo de administración y del administrador parcialmente.

El control general en todos los campos, en la medida que marca la ley, está a cargo del revisor fiscal.

El control de la asamblea general está en cabeza de los mismos integrantes, que son los propietarios de bienes privados, con asesoría positiva del revisor fiscal, que estará pendiente del cumplimiento de la ley y los estatutos del conjunto correspondiente.

Cada uno de los estamentos administrativos, en primera instancia, será un colaborador de los demás, con el fin de conseguir de cada uno de ellos el máximo rendimiento y provecho organizacional. Se intuye y se hace énfasis en que cada estamento administrativo es un colaborador, no un crítico que entorpece las actividades y funciones con sus reproches, quejas o reclamos, la gran mayoría de veces infundados.

En propiedad horizontal se dará prelación a la gestión administrativa, a la gestión financiera, a la gestión jurídica y a la gestión social.

La gestión administrativa comprende todas y cada una de las acciones, decisiones y actividades de cada uno de los estamentos administrativos dentro de sus funciones, obligaciones y responsabilidades.

La gestión financiera comprende el recibo de las expensas comunes y otros ingresos; su aplicación en concordancia con el presupuesto diligenciado y aprobado y las instrucciones de la asamblea. Esta función que corresponde al administrador, ejecutada concienzudamente con la guía de un presupuesto óptimo, es fundamental.

La gestión jurídica encierra las relaciones con las entidades gubernamentales y privadas (alcaldía, policía, bomberos, bancos, etc.) que mantienen la prestancia social de la propiedad horizontal. También las acciones directas para el cuidado de los recursos.

La gestión social es una actividad continua que ejercerán las personas que integran los estamentos administrativos en todos los campos en que se busque el crecimiento de la dignidad humana, el respeto a sus derechos y la consecución del bienestar general.

La gestión administrativa que ejercerán el consejo de administración y el administrador será el promover el desarrollo de la esencia que encierra el presupuesto.

Cuando se menciona la esencia que encierra el presupuesto se hace alusión a lo que se conseguirá con su ejecución y no con la aplicación fría de unos valores o los controles para su manejo; en efecto: Si el presupuesto fija unas cifras para mantenimiento, el consejo de administración y el administrador conjuntamente, encontrarán objetiva y técnicamente aquello que requiere mantenimiento y a su vez el profesional que lo realice; la esencia de la ejecución será el beneficio logrado para la comunidad.

Otro ejemplo lo constituye la seguridad y aseo. El consejo de administración y el administrador con una planeación rigurosa determinarán la seguridad que se requiere y el aseo y ornamentación satisfactorias, de manera tal, que elegirán la mejor opción de las empresas que cubren estas necesidades. Sin embargo, no son estas acciones, ni lo calificativo de los contratos, ni los montos presupuestados o los uniformes de los funcionarios lo

importante; lo importante será la seguridad en sí misma y la imagen del conjunto. Las cotizaciones y ofertas las tendrá listas el administrador con tiempo y, en reunión de consejo definirán conjuntamente la empresa que prestará los servicios.

Las actividades, límites de acción, obligaciones y responsabilidades de cada uno de los estamentos administrativos que cobijan la gestión, está dada por las funciones correspondientes.

#### **6.4 - De los estamentos administrativos esenciales de la propiedad horizontal:**

Los temas de administración que son objeto del presente capítulo permitirán la reflexión y el acercamiento de los propietarios de un bien privado, que deben comprender y aceptar que son parte de los estamentos directivos pues son, reunidos en asamblea general, la máxima autoridad administrativa de la persona jurídica de su conjunto. Además, aceptar que individualmente pueden y deben, cuando la ocasión lo amerite, hacer parte de los órganos administrativos.

Se procederá a describir cada uno de los estamentos administrativos indicando sus funciones con riqueza de información, de manera tal, que se comprenda de la mejor manera el alcance y responsabilidad de su gestión.

Los estamentos administrativos se tratarán en el siguiente orden:

- La Asamblea General de propietarios.
- El administrador, y
- El consejo de administración,

Se detallarán, además, aquellos que, sin ser menos importantes, hacen parte como piezas fundamentales en el aporte orientado por la asamblea general y son:

- El revisor fiscal.
- El contador.
- El comité de convivencia.

- Los comités creados por la Asamblea General.

Es necesario hacer notar que el orden en que se han citado no indica ninguna jerarquía, dependencia o subordinación. El único estamento superior a los demás es la asamblea general de copropietarios, sin perjuicio de las atribuciones específicas que le incumben a la revisoría fiscal.

La temática a tratar es tan importante, que para su máxima comprensión se mirarán algunos puntos de administración que interesan a la propiedad horizontal de una manera particular.

La administración de la entidad cuando es propia, podrá hacerse siempre como a bien se tenga, mediante una planificación apropiada o mediante la improvisación; la administración conferida a un tercero, como en el caso de los propietarios de bienes privados con el fin de que manejen sus bienes comunes, conlleva unas responsabilidades que no se pueden eludir y están enmarcadas por normas legales, estatutarias y sociales.

Si se tiene claridad que la PH es un híbrido entre la propiedad privada y la propiedad común caben las preguntas: ¿Es la persona jurídica propiedad horizontal, una empresa privada que puede estudiarse, manejarse y trabajarse como cualquiera otra empresa? o ¿Requiere una visión de amplio criterio y precisas características para que en medio de lo privado organice lo común?

El hecho de ser una empresa sin socios y constituida sin capital por un ordenamiento jurídico, permite contestar que la persona jurídica PH, requiere una administración que satisfaga sus características en el sentido de manejarla, organizarla y orientarla desde la visión del propietario privado que es su representante, siempre y cuando cumpla con la funcionalidad común, sin detrimento de los fines y objeto social, que la ley determina de una manera clara y precisa.

Esta realidad hace necesario que los organismos administradores, desde la asamblea general, hasta los últimos colaboradores conozcan cada día mejor qué es lo que la persona jurídica PH está llamada a realizar.

Cuando se habla de organismos administradores donde el primer lugar lo ocupa la asamblea de propietarios privados, se puede apreciar con asombro, que quienes adquieren un bien privado desconocen por completo la esencia de lo común que deben usufructuar estando vinculados al régimen descrito por la Ley 675 de 2001.

Las dificultades administrativas de la propiedad horizontal radican en el desconocimiento del uso de los bienes y servicios comunes al quererlos someter a normas de miramiento privado, la mayoría de las veces, a través de multas a cambio de la aplicación de normas de convivencia convencionales, de obvio cumplimiento.

La clasificación de la persona jurídica propiedad horizontal está ubicada dentro de los parámetros de la sociedad capitalista, y así es tratada por todos, desde la DIAN, hasta los mismos propietarios, pasando por alto que es la administradora de unos bienes y servicios comunes, de propiedad comunitaria proindiviso.

#### **6.4.1 – LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS**

En una empresa común y corriente, la asamblea general la constituyen los propietarios de la misma, respaldados por los aportes que tengan en ella y legalmente reconocidos en el cuerpo de la escritura de constitución; son los socios con injerencia en las decisiones, posiciones, políticas, actitudes, etc., hasta donde los puntos aclaratorios consignados en la escritura lo permitan.

La escritura de constitución clasifica la sociedad y relaciona los nombres e identidades de quienes la constituyen en calidad de socios, sus aportes y de cuya presencia depende la existencia de la misma.

La escritura de constitución de la persona jurídica propiedad horizontal, creada por una ley carece de socios, es un ente económico específico y fuera de serie; existen muchas y muy variadas definiciones hechas por entidades expertas en administración y también comentarios importantes aportados por el internet.

Al resumirlo todo, se encontrará una guía sobre lo que es la asamblea general en propiedad horizontal, su desarrollo, lo mismo que sus conclusiones como tal. Cuando se habla de asamblea general de propietarios de bienes privados de la propiedad horizontal se refiere a los dueños que se reúnen para tomar decisiones del manejo y uso de los bienes comunes.

El término asamblea se utiliza para indicar la reunión de personas que se cobijan bajo una misma consigna con el fin de decidir sobre asuntos que a todos interesan.

Asamblea general es la reunión de todos los miembros adscritos a la misma causa; la propiedad horizontal define como miembros a los propietarios de bienes privados de cada conjunto específico organizado como persona jurídica.

La coyuntura problemática consiste en que los propietarios de bienes privados, dueños de su bien inmueble con todos los derechos de ley sobre el mismo, son dueños de los bienes comunes a la vez, pero con los derechos limitados al monto de lo que indique el coeficiente de participación en ellos. Los propietarios, obrando en su calidad de comunales son los que deciden por consenso o por votación, acerca de los bienes y servicios comunes.

Cada uno de los propietarios de un bien privado ha de tener conocimiento claro de lo que significa pertenecer al régimen de propiedad horizontal y conciencia de la importancia de ser propietario de los bienes y servicios comunes con el fin de tomar conjuntamente las mejores decisiones.

No es el consejo de administración, ni el administrador ni el comité de convivencia ni nadie más, quienes dicen que hay que hacer en relación con los bienes comunes; quien toma las decisiones es usted señor lector(a) como propietario, en común acuerdo o respetando la votación de la mayoría.

Los adquirentes de unidades privadas dentro de la concepción de la propiedad horizontal se reúnen por obligatoriedad de la ley con el propósito de definir conjuntamente las normas mínimas de convivencia con relación a los bienes comunes. Esta es la esencia y el fin último de la asamblea general. Cualquier situación grupal de afinidades, conveniencias personales, incli-

naciones afectivas, adhesiones a gustos físicos, deseos de sobresalir o manifestaciones de menosprecio para otros copropietarios o calificaciones irrespetuosas son inaceptables y reprochables en una asamblea general.

Una asamblea no es para fijar la cuota más baja del valor de la administración, ni para buscar puestos en los estamentos administrativos. La asamblea en un conjunto reglamentado por la ley de propiedad horizontal es la única garantía de los propietarios de bienes particulares para considerar que pueden vivir en paz, armonía, seguridad, tolerancia y respeto con otras familias que buscan lo mismo: la paz, el bienestar y la mejor alternativa de vivienda para sí y para sus familias. Esto no se puede pasar por alto ni olvidar.

Las determinaciones de la asamblea marcan el horizonte del bienestar de los propietarios y residentes de un conjunto no solo por el periodo legislado, sino según el alcance las propuestas aprobadas, por plazos más largos, por ello, el correcto pensar y actuar, con respeto, tolerancia y posiciones objetivas que busquen el bienestar colectivo, son las que deben primar siempre.

La incorporación dinámica en la vida social, los aspectos económicos, lo administrativo y la búsqueda del bien común, nacen en la asamblea general.

Para tratar el tema de la incorporación dinámica en la vida social, se tocará extensamente lo relacionado con la asamblea general como máxima expresión de la participación de todos.

Las siguientes reflexiones y apreciaciones deberán primar en el sentimiento del lector de una manera abierta y escueta, lo importante es llegar y participar en una asamblea con el positivismo íntegro del ser humano consecuente y maduro, con la esencia responsable de convivir, de vivir y coadyuvar en la vida de los demás.

Es la asamblea, en donde cada propietario muestra su personalidad abiertamente, dejando ver su interior y mostrando su intolerancia o su capacidad de socialización; en la asamblea, el participante idóneo permite que los que conocen algo más de administración de propiedad horizontal lo guíen; allí muestra sus conocimientos positivos para la vida comunitaria; su fe en las personas que eligieron y dirigen; su prestancia como ser humano dirigiendo

palabras veraces pero respetuosas; su madurez entre la vida de grupo; resalta sus valores éticos, morales y civiles; allí en la asamblea general se conoce a las personas cuya integridad lo hace ser respetado como un orientador que busca entre las dificultades la solución adecuada para que la convivencia y la paz crezcan cada día.

Allí en el ámbito sagrado de una asamblea general, cada uno destapa sin querer su corazón y sus sentimientos y muestra su verdadero ser, ya sea respetuoso y tolerante; falaz o egoísta; sumiso, indiferente o negativo, lo mismo que consecuente, activo, positivo, y verdaderamente colaborador y participante para caminar en la búsqueda del bien común.

Las consideraciones manifestadas dejan ver que los verdaderos administradores de la propiedad horizontal son los propietarios en cuyas manos están todas las decisiones que, sin faltar a la ley, señalan el rumbo de la persona jurídica.

Es preciso anotar que, en una gran mayoría de conjuntos, de una manera poco consciente se otorga el poder de representación a un grupo minoritario, sin la suficiente preparación, denominado consejo de administración.

Los poseedores de bienes privados en asamblea general, haciendo uso de su calidad de copropietarios de los bienes comunes, tienen entre sus funciones las siguientes, que no deben delegar con el fin de conservar sus derechos de máxima autoridad:

- Nombrar y remover libremente al administrador.
- Elegir el presidente y secretario de la asamblea respectiva.
- Nombrar la comisión para la verificación del acta de asamblea, si fuere del caso.
- Designar los demás cargos que requiera el conjunto.
- Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
- Aprobar el presupuesto anual de los gastos e ingresos y fijar el monto de las cuotas de administración.
- Autorizar las obras y reparaciones relativas a mejoras del conjunto y distribuir su costo entre los copropietarios.
- Elegir al consejo de administración de la unidad y al comité de convivencia.

- Aprobar o reprobar el balance general y el presupuesto de gastos.
- Resolver los conflictos o reclamos que se susciten entre el administrador, revisor fiscal y los residentes del conjunto y de cualquiera de ellos entre sí.

El aporte, conocido como cuota de administración, permite que la persona jurídica representada por el administrador cumpla su objetivo social: la existencia, estabilidad, funcionamiento, seguridad, conservación y uso de los bienes comunes.

En relación con la seguridad se encuentran tres diferentes enfoques que deben tenerse en cuenta para hablarlos ampliamente con la empresa que se encargue de la vigilancia y seguridad.

- a) – Lo relacionado con las personas del grupo social propietarios de bienes privados y/o arrendatarios, sus familiares, amigos y afines;
- b) - Los edificios, las estancias privadas y comunes y el vecindario sujeto a influencia ambiental, y
- c) - Los bienes y servicios comunes que hacen parte inherente a la propiedad horizontal.

La existencia como parte del objeto social, se refiere a la constancia, permanencia y continuidad de los principios y trato regular con personas y entidades relacionadas con la funcionalidad de la persona jurídica. Por otra parte, a la existencia y no deterioro físico del conjunto tanto en los bienes comunes y lo pertinente de los bienes privados.

La estabilidad, funcionamiento y conservación de los bienes comunes, es parte importante de la labor administrativa por cuanto es lo que se ve, como la limpieza de paredes y fachada, el trato personal de los señores y señoras de seguridad y aseo, el mantenimiento de parqueaderos, los jardines y juegos para niños, etc.

No menos importante, que hace parte del funcionamiento esencial de los bienes y servicios comunes, es lo que no se ve, tal como los controles internos de lo financiero y contable, los libros de actas, la correspondencia, el

control del cumplimiento de contratos y la atención a propietarios y terceros.

Los residentes de un conjunto en propiedad horizontal acostumbran a criticar y valorar o demeritar más, lo que se ve, olvidando las funciones de oficina y las pesadas tareas del fiscal, del contable y del mismo administrador.

El uso y goce de los bienes comunes hace alusión a la satisfacción que se derive de ellos, para la comodidad y bienestar de los propietarios, residentes y usuarios de las instalaciones de la propiedad horizontal.

El usufructo es la utilización de unos bienes que no le pertenecen y disfrutar de sus beneficios siempre y cuando los cuide y maneje como si fuesen propios. Es de alta importancia el derecho que los propietarios de bienes individuales poseen en relación con los bienes comunes, pues sin poder abstraerse, utilizan esos bienes en un ciento por ciento, independientemente del derecho que le da su propia participación por el coeficiente de propiedad de los mismos.

No puede aceptarse que a la asamblea general asistan propietarios o sus delegados, sin los conocimientos mencionados y en general, ignorantes y ajenos de la responsabilidad que pesa sobre ellos como los máximos administradores de la propiedad horizontal y representantes de la persona jurídica cuya única restricción es la ley que la alimenta y soporta.

En conclusión, se afirmará que cada uno de los propietarios de bienes privados es altamente responsable en la administración de la persona jurídica propiedad horizontal donde adquirió su bien inmueble. Cada uno ha de tener conciencia que su vecino en concordancia con los principios de convivencia, es un aliado indispensable para el estudio de las mejores oportunidades de la propiedad común y su utilización.

Es altamente importante tener claro que la asamblea general siendo la máxima autoridad del conjunto, no puede tocar los bienes privados y su atribución se limita a los bienes comunes, este hecho es la diferencia esencial entre una empresa corriente y la propiedad horizontal, en aquella los socios conformantes de la asamblea son dueños de todo y pueden hacerlo todo, en la propiedad horizontal los conformantes de la asamblea solo pueden tocar

los bienes comunes, dentro las condiciones que dicta la misma ley y lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal, generalmente denominado estatutos.

La asamblea general es el espacio donde reunidos los propietarios de los bienes privados demuestran en máxima expresión, la incorporación dinámica a lo social, presentándose y dejando conocer las cualidades que los distinguen o los defectos que los acompañan.

El respeto, la tolerancia, la participación, la idoneidad, el conocimiento sabio, la ignorancia atrevida, la indiscreción, el criterio estrecho o amplio de concepciones válidas o equivocadas, la timidez, la intransigencia, la voluntad de avanzar, la capacidad personal de convivir, etc., se muestran en la asamblea, dando vida al futuro del conjunto, que repercute directamente en sus residentes y estructuras, para la superación o malogrando las esperanzas de quienes positivamente construyen bienestar.

La preparación general de cada propietario de un bien privado, en relación a lo que significa vivir en propiedad horizontal es indispensable para el logro de la convivencia pacífica que menciona la Ley 675 de 2001.

La asamblea es el crisol donde se forjan las bases de la convivencia, de lo económico, de lo administrativo y se ponen a caminar las estrategias en la búsqueda del bien común, mediante la solidaridad, el entendimiento y el deseo sincero de superación. Dentro de ese contexto es cada propietario el protagonista obligadamente.

Es preciso adquirir la madurez necesaria en lo social de la propiedad horizontal para que quienes participen en la asamblea general, tengan claro que, como propietarios, deben mirar el contexto de lo que se va a tratar bajo la lupa de los fundamentos sociales que exige la propiedad privada del medio y mundo actual, y a la vez, bajo la lupa del principio comunitario que exige la utilización de los bienes y servicios comunes como necesidad de supervivencia.

En concordancia con las reflexiones anteriores y en éste caso concreto en lo referente a la propiedad común, con aquello que pertenece a todos, el

dinamismo en la vida social tendrá que ser mayor y existirá la actitud positiva de estar unánimemente pensando, haciendo, colaborando, perteneciendo, solidarizándose con los deseos y fines que beneficien a todos. La asamblea general es el espacio donde prevalece el beneficio general por encima del bien particular.

#### 6.4.1.1 - Características de la asamblea general y su operación administrativa.

Como se mencionó, la asamblea general es la reunión de propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados.

La asamblea para tomar decisiones válidas necesita un mínimo de participantes que correspondan a la mitad más uno de los coeficientes representados en la respectiva reunión (quórum), sin embargo, puede tomarse la asistencia por la presencia física de la mitad más uno de los propietarios de bienes privados; en los estatutos este aspecto debe quedar explícito y claro, manifestando las razones que lo permiten. La similitud de los coeficientes de participación, en la mayoría de conjuntos, hace posible y sencilla esta determinación. Para la aprobación de casos específicos se requiere un porcentaje mayor representado por los coeficientes de participación.

La asamblea que así se forma es el órgano que asume las decisiones con todos los poderes, con las excepciones concretas que señala la ley que rige para estas propiedades y los reglamentos internos que hayan sido aprobados por la misma Asamblea.

Los estatutos deben estipular con claridad y precisión las condiciones que debe llenar una persona para representar a uno o varios propietarios en la asamblea. En los conjuntos de pocas propiedades es conveniente que el delegado represente pocos propietarios, en tanto en aquellos conjuntos numerosos es conveniente permitir que un delegado represente varios propietarios dentro de lo razonable, en concordancia con el criterio de los mismos dueños de bienes privados.

La madurez de los propietarios, la permanente actividad educativa del comité de convivencia, el conocimiento imparcial, maduro y sensato del consejo de administración permitirán en los conjuntos numerosos, que han superado las bases mínimas de la convivencia, la realización de la asamblea general por delegación, es decir, que un número determinado de propietarios elijan uno solo que los represente. Así, por ejemplo, en un conjunto cuyos propietarios son 960, la asamblea puede realizarse con 64 delegados si cada uno representa 15 propietarios, o con 48 delegados si cada uno representa 20 propietarios. Los estatutos del conjunto serán explícitos y claros del funcionamiento de la asamblea general por delegación en todos sus aspectos, incluyendo el mecanismo para la elección de delegados.

Es necesario tener presente que las decisiones de la asamblea general son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, dice la Ley 675 de 2001. También son de cumplimiento obligatorio para el consejo de administración si lo hay, para el administrador(a), el comité de convivencia y el fiscal, lo mismo que para los comités que existan y hayan sido debidamente creados como dicen los estatutos. Y en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes del conjunto.

Se anota acá, que en los estatutos debe aparecer claramente la restricción del voto en los asuntos que la misma asamblea lo considere; se recomienda la restricción en el caso específico en que un propietario sea deudor por cualquier concepto, si la decisión que debe tomarse se refiere directa o indirectamente a la condonación o rebaja de deudas.

Como se aprecia, las condiciones para considerar que las personas reunidas sí conforman asamblea son varias y precisas. Si ellas no existen, se considerará una reunión, pero no una asamblea.

La asamblea general debe reunirse ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal (estatutos)<sup>16</sup>; En caso tal, que ésta fecha no se haya definido debe realizarse dentro de los tres primeros meses de cada año, según la ley, con el fin de evaluar la gestión del año anterior y fijar el derrotero para el año que comienza.

---

<sup>16</sup> Artículo 39 Ley 675 de 2001.

Según lo anterior, la fecha de la asamblea se fijará en el reglamento y puede ser en cualquiera mes del año. Lo importante será que el examen de la situación general de la persona jurídica, en todo sentido, cobije debidamente los doce meses anteriores. Se enfatiza el hecho de que el presupuesto deberá ser diligenciado minuciosamente para los doce meses cuya cobertura realiza la asamblea.

Es error común que los estatutos de los conjuntos fijen la fecha de la asamblea dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal, haciendo un uso literal de la ley, sin razonar lo verdaderamente conveniente y, comprender lo esencial de esa ley.

Los conjuntos que llevan a cabo su asamblea en el mes de marzo, dejan en la mayoría de los casos los meses de enero, febrero y parte de marzo con un presupuesto errado por cuanto ya hubo una ejecución en ingresos por expensas comunes y unos gastos reales. Por otra parte, la fijación de cuotas de administración no es exacta ocasionando ajustes imprecisos.

Para realizar la asamblea el administrador(a) hará la convocatoria por lo menos con quince días calendario de anticipación, a la fecha estatutaria, por escrito, enviándola a la última dirección registrada.

La convocatoria debe indicar:

Quién la realiza.

Indicar la fuente que autoriza la realización de la convocatoria.

Cuándo se realizará la asamblea.

Dónde se realizará y la hora.

Cuál es el motivo de la asamblea.

El motivo por el cual se hace la convocatoria, se incluirá en la misma, mediante la mención de los temas que se tratarán, los cuales se detallan uno a uno en el orden del día.

Instalada la Asamblea según lo indicado en los estatutos y aprobado el orden del día, se estudiarán, analizarán, evaluarán los temas propuestos en orden, con responsabilidad, con respeto, con la mira en cumplir las necesidades comunes que buscan el bienestar común.

Una vez exista la claridad necesaria en cada punto, se tomará la decisión del caso que se considere más favorable. Esta decisión se deberá hacer por votación aclamada o secreta (escrita) y se adoptará aquella que obtenga la mitad más uno de los votos o la mitad más uno de los coeficientes de participación, de los asambleístas presentes. Toda decisión de la asamblea debe quedar explícita y con todos los detalles, plasmada en el acta.

Existen casos específicos en que la decisión tomada para ser válida requiere la presencia del 70% de los coeficientes, esto se lee en el Artículo 46 de la Ley 675.

Los propietarios de bienes privados pueden reunirse cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto lo ameriten en asamblea general extraordinaria, y puede ser convocada por:

El administrador(a)  
El Consejo de Administración (Si lo hay)  
El Revisor(a) Fiscal.  
El 20% de los propietarios de bienes privados.

La convocatoria hecha por el 20% de los propietarios que así lo decidan, llevará todos los nombres de los convocantes, no necesariamente las firmas, quienes firmen eso sí, garantizarán la existencia del 20% y existirá una relación con los todos los nombres y firmas de quienes citan a la asamblea. El motivo de la convocatoria debe ser muy preciso.

Para el desarrollo de la Asamblea los asistentes elegirán al presidente(a) de la asamblea y un secretario(a).

6.4.1.1.1 - Las funciones del presidente de la asamblea son:

Los asambleístas escogerán para presidir la reunión de asamblea a una persona idónea, es decir, que tenga conocimientos sobre la propiedad horizontal, la ley y los estatutos del conjunto y posea el sentido de la objetividad participando, pero en especial permitiendo la participación de quienes lo deseen.

Sus funciones principales son:

- Velar y organizar la reunión en concordancia con el orden del día solicitando a los participantes mantenerse dentro del tema que se trata. Cualquier tema diferente se tratará en su correspondiente turno y en caso tal, si no está considerado en ninguno de los puntos previstos, se tratará al final en varios.
- Otorgará la palabra a medida que vaya siendo solicitado por los presentes.
- Velará para que cuando exista suficiente claridad en el tema tratado se precisen las alternativas y se proceda a la votación correspondiente.
- Velará porque la votación se realice en forma prudente, clara, con los derechos de votar vigentes, ya sea por aclamación o votación secreta.
- Velará por que los participantes sean respetuosos los unos con los otros, recordando que en la asamblea se tratan temas de trascendencia para el futuro de la comunidad, dándole importancia a la temática y no a quienes la presentan, claro sin demeritar la participación personal de nadie.
- Estará atento(a) y colaborará con el secretario(a) para que las anotaciones del acta sean completas, claras y precisas.
- En casos de necesidad cuando se retomen hechos de administraciones anteriores velará porque se hable y se trate de los hechos acaecidos y no se hable bien o mal de los protagonistas. Son los hechos y las experiencias las que tienen validez, no las deficiencias o aciertos personales.

El presidente de la asamblea no impondrá normas ni reglas ni mucho menos su voluntad, siempre debe recordar que solo es un organizador de la reunión y quienes tienen la palabra son los propietarios o sus delegados.

En el momento de votar, su voto manifestará su preferencia en las alternativas puestas a consideración para la toma de la decisión.

#### 6.4.1.1.2 - Las funciones del Secretario(a) son:

- Colaborar con el señor(a) fiscal en la recolección de cartas, poderes, documentos y demás que los asistentes, presenten en la asamblea. Mientras no se haya nombrado un secretario, estas funciones las acogerá el administrador.

- Colaborarle al presidente de la asamblea en el desarrollo organizado de la misma, velando por que se cumpla el orden del día y además en todas las funciones que se requiera para la clara participación de los asistentes.

- Tomar los apuntes pertinentes para diligenciar el acta de la asamblea, con precisión, claridad, objetividad y oportunamente. Actualmente puede contratarse una de las empresas dedicadas a la grabación de lo que se diga en la asamblea y entregar posteriormente un CD, con la reproducción completa de lo hablado. En éste caso será tarea del secretario(a) organizar el acta con la información recibida y los apuntes realizados.

- El secretario(a) registrará en el acta todas y cada una de las decisiones que se presenten así parezcan pequeñas, anotando con absoluta claridad y precisión el número de votos obtenidos para cada una de ellas o escribiendo las palabras: “aprobado por unanimidad” si la proposición es aceptada en forma tácita y no se presenta ninguna objeción. En caso de duda preguntará a la asamblea si la propuesta es aprobada o no, así lo consignará en el acta.

- Cuando algún participante en la asamblea, lea una carta, oficio o presente algún documento, lo solicitará y lo adjuntará al acta.

- Pondrá el acta a consideración de las personas nombradas por la asamblea para su verificación, oportunamente.

#### 6.4.1.1.3 - Del Orden del Día.

Es necesario que usted respetado lector utilice sus conocimientos personales sobre propiedad horizontal y un criterio amplio, propio y razonable para agregar, quitar, cambiar puntos o modificar el orden del día presentado en la convocatoria y, en consenso con los estamentos administrativos, plasmarlos para la asamblea que se pretenda llevar a cabo.

A continuación, se simulará el desarrollo de una asamblea y cada uno de los puntos, sugeridos a manera de ejemplo será explicado y comentado.

Un orden del día normal, tradicional y muy acoplado con la propiedad horizontal estará conformado por los siguientes puntos:

- 1 - Primero: – Llamada a lista y comprobación del quórum.
- 2 - Segundo: – Instalación de la asamblea.
- 3 - Tercero: – Nombramiento del presidente(a) y secretario(a) de la asamblea.
- 4 - Cuarto: – Nombramiento de una comisión verificadora del Acta.
- 5 - Quinto: – Lectura del Acta anterior.
- 6 - Sexto: – Presentación de los Informes.
- 7 - Séptimo: Presentación de Los Estados financieros al corte que se haya fijado por ley y/o por estatutos. O en una fecha fijada por las necesidades de control y operación de la persona jurídica.
- 8 - Octavo – Presentación, estudio y aprobación del presupuesto para el periodo inmediatamente siguiente<sup>17</sup>.
- 9 - Noveno: – Fijación de las cuotas mensuales de administración
- 10 - Décimo: – Elección y nombramiento del consejo de administración<sup>18</sup>.
- 11 - Décimo primero: – Elección y Nombramiento del Administrador(a).
- 12 - Décimo segundo: – Elección y Nombramiento del Comité de Convivencia.
- 13 - Décimo tercero: – Elección y Nombramiento del Revisor(a) Fiscal.

---

<sup>17</sup> El presupuesto se describe ampliamente en el capítulo 11 del presente estudio.

<sup>18</sup> Véase el punto 6.4.3 del presente estudio

14 - Décimo cuarto: Puntos varios.

Estando la mayoría de propietarios o sus delegados en el lugar citado, a la hora citada, el administrador con la colaboración del revisor fiscal, proceden a llamar lista. Esto constituye el inicio de la reunión.

(6.4.1.1.3 - Del Orden del Día de la asamblea general)

1 - Primero: – Llamada a Lista y comprobación del quórum.

Recordemos que el quórum en las asambleas de propiedad horizontal lo conforma el completo de la suma del 51% de los coeficientes; en los conjuntos en que los coeficientes son iguales o muy similares, la mitad más uno, de los propietarios de bienes privados cumplen el quórum requerido para deliberar. Todos con derecho a voz y voto, siempre y cuando no exista alguna restricción específica en los estatutos, la cual puede referirse al hecho de que el propietario tenga cuentas pendientes de pago y la proposición votada se relacione con dichas deudas.

El quórum lo constata el revisor(a) fiscal conjuntamente con el administrador(a).

No es conveniente dilatar la espera para la conformación del quórum para iniciar, más de unos minutos prudenciales.

(6.4.1.1.3 - Del Orden del Día de la asamblea general)

2 - Segundo: – Instalación de la Asamblea.

La instalación de la asamblea la hace el presidente del consejo de administración o el administrador, según se estipule en los estatutos. Aquí se saluda a los presentes y se pone a consideración el orden del día, con el fin de que los asistentes lo conozcan y modifiquen en caso de presentar una razón muy valedera para hacerlo.

En caso de que se solicite una variación en el orden del día y se presenta controversia, se someterá a votación entre los asistentes y se tomará la mayoría.

(6.4.1.1.3 - Del Orden del Día de la asamblea general)

3 - Tercero: – Nombramiento del presidente(a) y secretario(a) de la asamblea.

Una vez instalada la asamblea y aprobado el orden del día, se procede a solicitar a los presentes el nombramiento del presidente y secretario de la misma.

Los presentes deberán ser cuidadosos en el nombramiento de estos representantes con el fin de garantizar una guía positiva para la asamblea y sus deliberaciones. Se presume que cualquiera de los presentes está en condiciones de presidir la reunión y de levantar un acta con los mínimos requisitos que ésta requiere, sin embargo, hay que reconocerlo, existen en los grupos personas que pueden hacerlo mejor que otras y en ellas se debe confiar para nombrarlas.

El presidente(a) y secretario(a) de la asamblea se desempeñarán en concordancia con las funciones que se detallaron anteriormente.

Debe recordarse que en los estatutos se consignará que no se debe nombrar, por ética y conveniencia para ningún cargo, a personas que tengan deudas con el conjunto o hayan sido objeto de alguna sanción.

Una vez nombrado el secretario iniciara sus anotaciones registrando lo ocurrido hasta el momento.

(6.4.1.1.3 - Del Orden del Día de la asamblea general)

4 - Cuarto: – Nombramiento de una comisión verificadora del acta.

Las decisiones y encomiendas que la asamblea apruebe en su reunión deben ser verificadas por los asambleístas y se supone que terminada la reunión se lea el documento que constituye el acta, sin embargo, por cuestión de tiempo, los presentes optan por marcharse, entonces la asamblea nombrará una comisión de tres o más personas, que lean el documento preparado por el secretario, produzcan los cambios necesarios para que lo escrito este acorde con la realidad y le den su aprobación.

El veredicto del comité de verificación, será escrito y se consignará a continuación de las firmas del presidente y secretario de la asamblea. Firmaran en el cuerpo mismo del acta revisada.

(6.4.1.1.3 - Del Orden del Día de la asamblea general)

5 - Quinto: – Lectura del Acta anterior.

El secretario(a) leerá el acta de la asamblea anterior y la pondrá a consideración de los asambleístas, quienes la aprobarán o harán sus objeciones. Las objeciones que se presenten se consignarán en el acta de la presente fecha. La anterior no debe tocarse.

Existe la posibilidad de que la asamblea solicite la omisión de la lectura del acta anterior. Esto puede hacerse si existe la aprobación mayoritaria y se tiene confianza de la labor realizada por quienes realizaron la verificación de la misma. Este hecho se consignará en el acta de la fecha.

(6.4.1.1.3 - Del Orden del Día de la asamblea general)

6 - Sexto: – Presentación de los Informes.

Con la presentación de los informes se inicia la parte sustancial de la asamblea. Allí cada uno de los voceros de los estamentos administrativos hará conocer de los presentes la historia de lo ocurrido en el periodo que se cierra. La honestidad de contar lo realizado con pleno ceñimiento a la verdad no solo demostrará la calidad humana del informante sino la realidad del estado de la persona jurídica propiedad horizontal que representa.

Los informes serán claros, precisos, ajenos a la divagación y altamente objetivos, de manera tal, que sean enriquecedores para todos y cada uno de los propietarios de lo común que está siendo considerado en la asamblea.

Los informes que se presentarán, corresponden a la gestión realizada del año que se cierra y son los estamentos administrativos, quienes deben contar que hicieron, que no hicieron, y que se espera para el nuevo periodo del conjunto en cuestión.

Los estamentos administrativos son: El consejo de administración, el administrador(a), el comité de convivencia, el revisor(a) fiscal y los demás organismos que hayan sido creados y participado en la gestión de administración.

Una presentación racional de informes tendrá el orden en que se han mencionado.

Informe del Consejo de Administración:

El primero será el del consejo de administración por cuanto siendo su función, orientar, asesorar y como lo dice su nombre aconsejar, manifestará a la asamblea su contribución para el desarrollo de la buena marcha del conjunto y presentará ideas concretas para el mejoramiento general en el futuro.

Se sugiere que el consejo de administración presente su informe en tres partes:

a) El cumplimiento de sus propias funciones, manifestando cuantas reuniones realizaron, el ausentismo con nombres propios de manera tal, que la asamblea conozca las causas de la inasistencia y no nombre a los verdaderamente faltantes; manifieste si hubo solidaridad, democracia y respeto en las decisiones y si se cumplieron las tareas encaminadas a la colaboración prestada al administrador.

No se concibe que el consejo de administración manifieste quejas en contra de ninguno otro de los estamentos, y de ninguna manera en contra del administrador(a), si lo hace, está mostrando su propia incompetencia como consejero.

b) Presentara las inquietudes recibidas de los propietarios y residentes durante el periodo y el apoyo dado en todas y cada una de las circunstancias, esto sin detrimento de las funciones que sobre el particular en cada caso hayan solucionado conjuntamente con el administrador.

Este continuo conversatorio con propietarios y residentes servirá de retroalimentación de su gestión y de base para los proyectos y estrategias que

pueden ponerse en práctica para periodos siguientes y los explicarán claramente a la asamblea con el fin de conseguir su aprobación.

Los proyectos y estrategias presentados tendrán que ver con la convivencia, la solidaridad, el respeto, la tolerancia y la importancia que representa el uso de los bienes y servicios comunes para el mejor vivir cada día de los propietarios y residentes.

c) Con amplio, sincero y veraz entendimiento mostrara a la asamblea la coordinación que ofreció al administrador, al comité de convivencia, al fiscal, al contador y a la comunidad para el logro del objetivo de convivir en paz, cada día mejor y fortalecida la confianza en el bienestar total.

Obsérvese que el consejo de administración no tocará puntos ni aspectos que le competen al administrador.

Informe del administrador (a):

El administrador en su informe hablará y se referirá a hechos concretos:

a) De la ejecución presupuestal que haya significado una superación de logros con respecto a ejercicios anteriores, por ejemplo, la disminución de las cuentas por cobrar por expensas comunes; la seguridad solidaria y compartida con los funcionarios responsables de la misma; a la presentación limpia, agradable y beneficiosa del conjunto y su vecindad, al mantenimiento adecuado de equipos y elementos de servicio; a los servicios administrativos de atención a propietarios y relacionados y el funcionamiento de la oficina. Mencionara así mismo, los hechos negativos que hayan afectado la comunidad y su solución. Mencionará hechos, no personas.

Se referirá al funcionamiento general del conjunto en sus aspectos predominantes y necesarios y de los propósitos que permitan la superación para los años venideros.

b) Del estado de las relaciones con las entidades directamente conectadas con la persona jurídica: alcaldía, bancos, policía, bomberos, dispensario de salud, compañías de seguridad, aseo, seguros y otras; el estado financiero del conjunto haciendo énfasis en el estado de deudas por expensas comunes

y las responsabilidades cumplidas y no cumplidas; de las operaciones monetarias ajenas a las expensas comunes y sus resultados.

c) De aquellos puntos no incluidos en los anteriores que verdaderamente merezcan ser mencionados.

Informe del Comité de Convivencia:

El Comité de Convivencia, creado con lo expresado en la Ley 675 de 2001, parágrafos 1º, y 2º del Artículo 58 fue concebido con la intención de solucionar los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica.

En la realidad que se vive en PH, el comité de convivencia se ha convertido en una dependencia del consejo de administración y de ésta manera carece de autonomía para ejercer su función adecuadamente. Se considera que esto debe cambiar y el comité ejercer sus funciones autónomamente, desde luego, sin perder la coordinación con los demás estamentos administrativos.

Por otra parte, oficiar de mediador o conciliador entre las partes requiere una preparación que, en un altísimo porcentaje los nombrados para el cargo, no poseen.

Teniendo en cuenta lo anterior, el comité de convivencia, con un esfuerzo crítico positivo, presentará las dificultades que tuvo en el desarrollo de su función y como las superó. Evitará los nombres propios y los casos específicos de controversia, organizando su informe de manera tal que sea una ilustración altruista de hechos que deben evitarse para efectos de la consecución de la convivencia y bienestar general.

Si dentro de sus actividades ha contribuido de alguna manera en engrandecer la solidaridad, la comprensión y acrecentar el conocimiento de los propietarios y residentes a más del solo hecho de la organización de reuniones en fechas especiales: día del niño, día de la mujer, día de la familia, etc., deberá informarlo a la asamblea y presentar proyectos educativos y estrategias positivas para los años venideros.

Lo ideal fuese que el comité de convivencia, cumpliendo una norma estatutaria, informara de los seminarios, talleres, reuniones o similares, realizados por cuenta propia o por intermedio de terceros, lo referente a los estudios adelantados por los propietarios, residentes y sus propios miembros para conocer cada día más y mejor que es realmente la convivencia que exige la propiedad horizontal.

En relación con la temática de la convivencia y del comité de convivencia es saludable hacer notar que en ningún conjunto se aceptará la crítica destructiva y mal intencionada, la habladuría, noticia, o comentario, verdadero o falso, sobre las vidas ajenas, con el cual se pretende calificar o juzgar mal a alguien o enemistar a unas personas con otras. Esta actitud es propia de seres enfermos y mezquinos.

Posteriormente al informe del comité de convivencia presentarán su informe los demás comités o estamentos existentes en concordancia con sus funciones.

Informe del Revisor Fiscal:

Su Informe tendrá dos segmentos perfectamente delimitados; el primero que se considera debe ser presentado en éste momento, tendrá el carácter netamente relacionado con el conjunto y contendrá los aspectos relacionados del estado actual de la administración en general, indicando las dificultades y aciertos del funcionamiento con entidades directamente relacionadas y los aspectos de acierto en los controles internos tenidos en cuenta para la marcha y gestión de la persona jurídica. Contendrá su concepto personal y objetivo del desempeño administrativo de los estamentos que estuvieron bajo su vigilancia, indicará sus fallas y sus aciertos y presentará las recomendaciones que considere pertinentes para los años siguientes.

La segunda parte de su informe, referente al dictamen de los estados financieros, que tiene carácter legal, lo leerá después de la presentación de los mismos, en el punto correspondiente.

Los asambleístas deberán atender con calidad de escuchas atentos, criterio constructivo y amplio entendimiento los informes de gestión presentados,

para poder decidir con razonabilidad y objetividad los derroteros que la nueva administración debe darle a la persona jurídica.

Deberán percatarse concienzudamente del desempeño de quienes los representaron en cada uno de los organismos administrativos con el fin de nombrarlos nuevamente en sus cargos si los estatutos lo permiten y su desempeño fue positivo o, definitivamente no nombrarlos por incapaces y/o incompetentes, sin detrimento de las relaciones de convivencia, respeto, tolerancia y aceptación humana que existe en cualquier agrupación sana y democrática. Los rechazados optarán por prepararse adecuadamente para prestar su colaboración y servicio en futuras oportunidades.

A continuación, se sugiere la presentación de los estados financieros de manera que los propietarios e interesados conozcan el estado de la persona jurídica, y el desempeño de los encargados de su administración y gestión y, la correspondiente concordancia con los informes recibidos.

#### (6.4.1.1.3 - Del Orden del Día de la asamblea general)

##### 7 - Séptimo:

Presentación de Los Estados financieros al corte que se haya fijado por ley y/o por estatutos. O en una fecha fijada por las necesidades de control y operación de la persona jurídica.

Parte de los informes es “El informe Económico y Financiero” que en el caso de la propiedad horizontal está a cargo del administrador(a) y de sus colaboradores inmediatos en lo contable. También se necesita y requiere la participación del revisor fiscal.

El administrador, contador y fiscal intervendrán cada uno en su área para que éste informe sea al máximo claro para los asambleístas. Esto no demeritará la armonía que tuvo que existir, y que existe para una administración eficiente y eficaz.

Es conveniente que la presentación de lo económico (en especial las cuentas por pagar y las cuentas por cobrar) y financiero (estado de caja y bancos) se realice inmediatamente después de los informes de gestión, por cuanto aquí

se reflejará el resultado en cifras y porcentajes de lo presentado en los informes.

Si los informes son positivos se espera que la gestión económica y financiera también lo sea, no podría pensarse en unos informes positivos y unos resultados económicos y financieros negativos; no tendrían veracidad, como tampoco serían consecuentes unos informes negativos y un resultado positivo en lo económico y financiero.

En propiedad horizontal debe enfatizarse y es de altísima importancia tener presente que lo económico se refiere al cumplimiento del presupuesto y lo financiero al cumplimiento de recibo y pago de las obligaciones existentes, sin perjuicio de lo anotado anteriormente.

Es precisamente el presupuesto el camino guía para las operaciones que permiten administrar debidamente los bienes y servicios comunes y su no cumplimiento indica un nefasto nivel de improvisación.

Por otra parte, la administración mencionada busca y buscará siempre el máximo provecho en la aplicación de las expensas obligatorias recaudadas para tal fin. En todos los casos, deberá existir un equilibrio sensato, racional y consciente entre la calidad de los servicios contratados y su costo. Y deberá existir un análisis para no aceptar valores agregados que demeriten la calidad o sean una compra de decisiones administrativas. La honradez, honestidad, claridad, transparencia y cumplimiento, son virtudes de personas sanas mentalmente que cumplen la tarea que la sociedad les ha puesto en su camino.

Los recursos económicos y financieros, se debieron manejar en concordancia con los parámetros anteriores y, por consiguiente, servirán de orientación para la presentación de los informes.

Los estamentos administrativos además de los estados financieros saturados de técnicas contables e impositivas y predeterminadas para la propiedad horizontal o copiadas de entes económicos diferentes a ella, presentarán relaciones y/o cuadros comprensibles para los asambleístas, que muestren con máxima claridad:

- a) Los dineros realmente recogidos por expensas comunes del ejercicio y ejercicios anteriores, en forma separada.
  - b) Los gastos realizados en plena concordancia con el presupuesto ejecutado, mostrando las diferencias.
  - c) El déficit entre lo recibido por expensas comunes durante el año y el presupuesto ejecutado.
  - d) La relación de deudores de expensas obligatorias del ejercicio y ejercicios anteriores, por separado y mostrando el acumulado.
- Independientemente de lo anterior:
- e) Los dineros recogidos por ítems diferentes a las expensas comunes
  - f) Las erogaciones no contempladas en el presupuesto.
  - g) Explicación del cómo se cubrió el déficit detallado en el literal c).
  - h) La relación de cuentas por pagar al cierre del ejercicio.

Esta información será lo concreto que propietarios e interesados necesitan conocer puesto que allí se refleja la esencia de la actuación de la persona jurídica propiedad horizontal en relación con su objeto social claramente definido en la ley.

Las causaciones, amortizaciones, depreciaciones, capital de trabajo, etc., que no tienen fundamento en la realidad de la propiedad horizontal, lo mostrarán los estados financieros elaborados según técnicas contables con el fin de cumplir normas no comprensibles para propietarios e interesados en lo recibido y gastado del conjunto en particular. Esta presentación satisfará los conocimientos de profesionales en las áreas contables, financieras y económicas, aunque carezcan de claridad para los realmente interesados. En oca-

siones se olvida o no se conoce, o no quiere reconocerse que el ente económico constituido por la persona jurídica propiedad horizontal, es sui géneris<sup>19</sup> en su clasificación.

La presentación del informe para los propietarios deberá ceñirse a la máxima claridad con el fin de una completa comprensión y se sugiere utilizar el cuadro que se presenta en el punto 15.4 del presente estudio.

Una vez evacuado lo anterior, el señor revisor fiscal leerá el dictamen oficial con el que califica los estados financieros.

Una vez aceptado y aprobado el informe, los asambleístas harían algo incongruente si deciden, por ejemplo, elegir como dignatarios en los estamentos administrativos, a las mismas personas que han manejado con dificultad o indebidamente lo económico y financiero, por ello, es preciso conocer los resultados del periodo que termina y se analiza, antes de nombrar nuevos ejecutores de la administración. Para ésta elección se seguirán estrictamente los pasos señalados en los estatutos.

#### (6.4.1.1.3 - Del Orden del Día de la asamblea general)

8 - Octavo – Presentación, estudio y aprobación del presupuesto para el periodo inmediatamente siguiente<sup>20</sup>.

A los propietarios se le ha entregado anticipadamente el presupuesto elaborado adjunto a la convocatoria para la asamblea, con la esperanza que lo estudien y las observaciones sean mínimas y su aprobación se produzca sin grandes disquisiciones y en el tiempo más corto posible. En la asamblea no es necesario explicar ítem por ítem detalladamente, esa tarea la llevó a cabo el administrador con el consejo de administración. Se aclarará lo necesario y se responderán las preguntas.

---

<sup>19</sup> Sui géneris: Indica a aquello que es de un género o especie singular y excepcional, dentro de un grupo.

<sup>20</sup> El presupuesto se describe ampliamente en el capítulo 11 del presente estudio. Se recomienda una comprensiva lectura y análisis de lo manifestado en el punto 11.2.1

Debe recordarse que el presupuesto es la guía por excelencia para cumplir los objetivos de la persona jurídica en relación con el mantenimiento, seguridad y conservación de los bienes y servicios comunes.

(6.4.1.1.3 - Del Orden del Día de la asamblea general)

9 - Noveno: – Fijación de las cuotas mensuales de administración

El monto del presupuesto es lo que debe ser cubierto mediante las expensas comunes obligatorias y permitirá calcular el valor de las cuotas mensuales de administración.

Esta figura, exclusiva de la propiedad horizontal, consistente en calcular primero el presupuesto de gastos, que el presupuesto de ingresos, obedece a la deducción lógica del enunciado del inciso primero del Artículo 29 de la Ley 675 de 2001 que dice: “Los propietarios de bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal”.

En efecto: Las expensas necesarias para la prestación de servicios comunes esenciales, para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, son las reflejadas directamente en el presupuesto, y ese valor y no otro, es el de obligatorio aporte por parte de los propietarios con el fin de que la administración de la persona jurídica cumpla su objetivo social, es decir, la administración correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes.

Por lo anterior, el monto de la cuota mensual de administración, expensas comunes obligatorias, corresponderá a la operación matemática de repartir el total del presupuesto entre los coeficientes de participación y conocer así, el valor que cada propietario debe aportar.

Por otra parte, se fijarán las cuotas y formas de pago de las erogaciones establecidas para las “inversiones”. Estas erogaciones y la forma de amortización se estudiarán en la asamblea, en concordancia con las propuestas que presente el administrador y el consejo de administración.

La propuesta de inversiones, cualquiera que sea, hecha por alguno de los propietarios, será estudiada anticipadamente por el administrador y el consejo, con miras de llevarla lista y depurada a la asamblea si se ha considerado viable su realización.<sup>21</sup>

Los estatutos fijaran la anticipación y condiciones que debe cumplir una “inversión” para ser presentada en la asamblea.

#### (6.4.1.1.3 - Del Orden del Día de la asamblea general)

10 - Décimo: – Elección y nombramiento del Consejo de Administración<sup>22</sup>.

La asamblea para el nombramiento del consejo de administración velará porque se cumplan las normas de ley y las estatutarias. Quienes formen el consejo de administración serán personas idóneas para el cargo, con gran capacidad administrativa, humana y, grandes deseos de asesorar al administrador(a) con el fin de lograr lo mejor en el manejo de los bienes y servicios comunes.

Se sugiere y recomienda que la elección del consejo de administración se realice después de conocer los informes y el presupuesto aprobado, con el fin de que los aspirantes sepan concretamente la dimensión de la responsabilidad que asumen con relación al mismo y, el alcance de la asesoría que deben brindar al administrador(a).

En un número elevado de conjuntos, las condiciones que marca la ley para no nombrar consejo de administración son válidas. Si la asamblea decide en estos casos no nombrar consejo de administración, deberá estar estipulado en los estatutos y todos los pormenores que esta decisión implique.

La mejor alternativa consiste en plasmar en los estatutos la posibilidad de nombrar o no nombrar consejo de administración, señalando la oportunidad y estado administrativo para tomar la determinación de nombrar o no nombrar consejo. En un conjunto organizado donde los propietarios hayan ad-

---

<sup>21</sup> Ver punto 11.3 – Como hacer un plan de inversión.

<sup>22</sup> Véase el punto 6.4.3 del presente estudio

quirido la madurez de la convivencia con las características de respeto, tolerancia y solidaridad, no se requiere la existencia de un consejo de administración.

Los conjuntos formados por edificios y/o numerosos apartamentos, tendrán la oportunidad de darle poder a un representante por edificio o un número determinado de propietarios, de manera tal, que la asamblea se forme con un número de participantes que permita una funcionalidad activa y fácil de dirigir, orientar y con la facilidad de deliberaciones positivas sin grandes discusiones y circunloquios, tanto para nombrar los miembros del consejo, como para las decisiones de cada situación considerada.

El consejo de administración es un órgano administrativo que la mayoría de conjuntos residenciales optan por nombrarlo creando una situación de difícil manejo. Es de vital importancia para el funcionamiento total, estudiar concienzudamente lo que es y representa el consejo de administración. Antes de elegir y nombrarlo se sugiere estudiarlo detenida y profundamente. (Punto 6.4.3)

#### (6.4.1.1.3 - Del Orden del Día de la asamblea general)

11 - Décimo primero: – Elección y Nombramiento del Administrador(a).

El procedimiento para la elección y nombramiento del administrador debe estar ampliamente detallado en los estatutos.

El nombramiento del administrador es función de la asamblea general como lo indica en forma precisa el numeral 1ro. del Artículo 38 Ley 675 de 2001. Cabe anotar acá que lo único que puede delegar la asamblea en el consejo de administración es el nombramiento de los miembros del comité de convivencia, como lo indica el parágrafo del artículo citado, no así al administrador.

Para el manejo administrativo se requiere una persona que se preocupe y conozca las características específicas de la convivencia que se manifiesta en la propiedad horizontal cuya esencia y fundamento difiere totalmente de cualquiera otra organización.

El nombramiento de administrador puede estar por encima de una carrera profesional académica por cuanto la persona jurídica propiedad horizontal es un ente económico sui-géneris que requiere una administración en concordancia con su esencia, por fuera de lo común y lo tradicional, sin embargo, será necesario guardar concordancia con los principios básicos de la administración: planeación, organización, ejecución y control, manejo de personal y relaciones humanas y públicas acordes al sistema institucional del país. Además, debe tener clara percepción de la diferencia entre los bienes privados y los bienes comunes.

Se recomienda y sugiere también, que el administrador(a) sea nombrado después del estudio de los informes y aprobación presupuestal, pues sabrá concretamente cual es la responsabilidad que adquiere con respecto a esos temas; así mismo, si fue nombrado un consejo de administración, conocerá a sus miembros.

El administrador escogido por la asamblea general está en pleno derecho y libertad de solicitar disposiciones y condiciones con relación al desempeño de sus funciones.

La asamblea designará una persona conocida o de excelentes referencias y de su entera confianza; deberá recordar que el administrador de propiedad horizontal es el representante legal de la persona jurídica, con plena autonomía para la ejecución presupuestal, la celebración de contratos y el manejo de personal<sup>23</sup>.

En relación con el administrador se ha generalizado la costumbre de que éste sea nombrado por el consejo de administración basándose en el Artículo 50 de la Ley 675 de 2001, haciendo caso omiso al numeral 1ro., del Artículo 38 de la Ley citada – funciones de la asamblea –

Ahora bien, una asamblea numerosa tiene en la realidad y físicamente la dificultad de nombrar al administrador, por ello se sugiere que el consejo de administración, si existe, escoja dos, tres o cuatro hojas de vida, las analice y presente los candidatos en la asamblea con el fin de que sea ella quien nombre al administrador. Si no existe consejo, el administrador saliente será

---

<sup>23</sup> Ver punto 6.4.2 del presente estudio.

quien presente las hojas de vida, sin detrimento de presentar su propia hoja de vida, para una nueva vigencia en concordancia con el contrato que haya firmado.

En los estatutos se debe plasmar una metodología coherente y precisa para la designación y nombramiento del administrador<sup>24</sup>.

Sea como fuere, los detalles, concienzudamente analizados, las condiciones y lo pertinente y necesario para un correcto, razonable y consecuente nombramiento se incluirá en los estatutos claramente.

Lo conveniente con el fin de lograr una concordante relación de funciones, trabajo, coordinación, equilibrio y responsabilidad de los estamentos administrativos es aquella que, cumpliendo los lineamientos de ley, el consejo de administración presenta los candidatos a la asamblea y ésta determina quién, y le nombra administrador, por otra parte, debe ser el presidente de la asamblea en nombre de la persona jurídica quién firme el contrato posesionando al nuevo administrador. Esta función se realizará en la primera reunión del nuevo consejo de administración y si éste no existe, se hará en presencia del revisor fiscal.

Después de ésta formalidad protocolaria, se realizarán las gestiones pertinentes ante la alcaldía local.

La consecuencia inmediata de éste procedimiento es de alta importancia para cada conjunto pues ubica específicamente el rol, la independencia y funciones de los estamentos administrativos consejo y administrador. Los estatutos serán claros, precisos en la determinación de funciones, en especial del consejo de administración de manera tal, que permitan el libre desempeño del administrador.

(6.4.1.1.3 - Del Orden del Día de la asamblea general)

12 - Décimo segundo: – Elección y Nombramiento del Comité de Convivencia.

---

<sup>24</sup> Ver punto 6.4.3.2. del presente estudio. En este punto se repiten textualmente los dos párrafos que a continuación se expresan.

El Comité de convivencia debe tener en los estatutos la descripción de funciones muy precisas, además de aquellas que la ley fija para su existencia.

Su nombre: Comité de Convivencia, encierra un vasto número de aspectos que es preciso destacar, todos relacionados con la convivencia, que no se pueden pasar por alto.

La convivencia<sup>25</sup> en la propiedad horizontal es una necesidad, como en toda organización, sin embargo, por las características únicas que posee, de ser un híbrido entre la propiedad privada y la propiedad común en cabeza de un mismo individuo, la convivencia adquiere dimensiones desconocidas que será necesario estudiar, analizar, conocer y poner en práctica. Podría pensarse que la convivencia ha de comenzar en el interior del yo de cada poseedor de un bien privado y ser propietario de un bien común simultáneamente.

En principio, el presente estudio bosqueja unos parámetros que pueden ser útiles y ser base de una vida comunitaria en cada conjunto.

La Asamblea aceptará dentro de sus miembros aquellos que considere reúnan las mejores cualidades para desempeñar la difícil tarea de la búsqueda de la convivencia en la comunidad, teniendo en cuenta lo anteriormente dicho, y no nombrará personas que habiendo estado allí, no hayan tenido pronunciamiento alguno, o comprensión de su responsabilidad social<sup>26</sup>.

Los miembros del comité de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un periodo de un año y estará integrado por un número impar de tres o más personas<sup>27</sup>

La convivencia en PH adquiere una dimensión importantísima por lo que se sugiere leer detenidamente el capítulo que sobre lo particular trata el presente estudio.

#### (6.4.1.1.3 - Del Orden del Día de la asamblea general)

---

<sup>25</sup> Ver punto 10 del presente estudio.

<sup>26</sup> Ver punto 9 del presente estudio

<sup>27</sup> Parágrafo 1º. Artículo 58 Ley 675 de 2001.

13 - Décimo tercero: – Elección y Nombramiento del Revisor(a) Fiscal.

Antes que cualquier otra cosa la asamblea verificará la hoja de vida de los(as) aspirantes a ser revisores fiscales. El hecho de ser contadores públicos es ya una garantía que debe tenerse en cuenta; posteriormente, la experiencia en la revisoría fiscal de propiedad horizontal.

La asamblea elegirá y nombrará para éste cargo la persona que por sus referencias y entrevista considere idónea para la función. O a la persona que haya desempeñado ya el cargo con satisfacción de la asamblea.

La importancia de las determinaciones que se tomen en la asamblea general, son significativas para todos y cada uno de los actores: propietarios, residentes y usuarios de un conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal y en especial del revisor fiscal.

De la misma manera que se sugiere se realice la designación y el nombramiento del administrador, se debe realizar la designación y nombramiento de revisor fiscal. Es decir: El consejo de administración, si existe, tomará tres o cuatro hojas de vida de las presentadas y las hará conocer de la asamblea, con el fin de que allí sea nombrado el revisor fiscal.

De acuerdo con la experiencia adquirida y evitar dificultades que se pueden presentar con relación a la función y la dependencia del revisor fiscal, se sugiere que el contrato elaborado sea firmado por el presidente de la asamblea en la cual se dio el nombramiento del fiscal.

(6.4.1.1.3 - Del Orden del Día de la asamblea general)

14 - Décimo cuarto: Puntos varios.

Se consignarán en el acta las sugerencias y observaciones de los asistentes a la asamblea que no hayan sido tratados durante el desarrollo de la misma.

#### 6.4.1.2 - Reflexión de la esencia y corazón de la asamblea general.

La asamblea es pues, según todo lo visto, el crisol en el que se planifica la existencia pacífica de la familia que habita en el conjunto residencial. Es allí donde se conciben las ideas y derroteros que deciden la convivencia del grupo social denominado propiedad horizontal.

#### **6.4.2 – EL ADMINISTRADOR IDONEO – PERFIL - FUNCIONES.**

¿Quién es el Administrador de la Propiedad Horizontal?

“Es aquella persona natural o jurídica que recibe tal calidad de la asamblea general, capaz de recibir las expensas comunes y con ellas ejecutar un presupuesto establecido, con la altura requerida de ser el representante legal de la persona jurídica propiedad horizontal”.

Esta definición encierra la esencia de lo que realmente debe ser un administrador de PH. Es como el título del libro que alguien deseara escribir y abarcase todas y cada una de las situaciones necesarias que aparecen para el cumplimiento y ejecución presupuestal, desde el costo de la vigilancia como el de mantener los pisos del conjunto limpios, o presentar la reclamación de un seguro en caso de siniestro, etc. Además, ha de controlar y exigir el pago de las expensas comunes para su realización.

De la ley se extracta que el administrador la propiedad horizontal es: “El representante legal de la copropiedad, y para ese efecto le otorga facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo<sup>28</sup>, de manera que con sujeción a las normas y a las costumbres civiles y mercantiles, reúne en sí las funciones y atribuciones de gerente, tesorero, mandatario y depositario, susceptibles de ejercicio personal único o delegable parcialmente bajo su responsabilidad”.

Puede observarse que la ley crea un personaje que según el criterio que manifiesta, debe ser una persona altamente calificada con conocimientos de lo

---

<sup>28</sup> Ver artículo 51 de la ley 675 de 2001.

civil, de lo mercantil, organizador, planificador y ejecutor en calidad de gerente y como si fuera poco, debe ser tesorero, mandatario y depositario y, además, la ley lo encarga de llevar la contabilidad.

El administrador o administradora de la propiedad horizontal queda inmerso y sujeto a las siguientes funciones:

- a) Recibir unos dineros y aplicarlos de acuerdo con un presupuesto,
- b) Recibir dineros diferentes a aquellos que representan expensas y colocarlos debidamente en lo que corresponda
- c) Administrar el personal contratado directamente y/o en concordancia con los contratos suscritos.
- d) Coordinar el mantenimiento de los bienes comunes,
- e) Velar por el cumplimiento de la ley y los estatutos,
- f) Mantener vigentes y positivas las relaciones con los propietarios y usuarios de la propiedad, y las entidades oficiales y particulares relacionadas con la propiedad horizontal,
- g) Mantener un apoyo efectivo para la convivencia mediante la participación activa de los estamentos administrativos, y
- h) Aquellas particulares y específicas de la propiedad horizontal administrada.

Un porcentaje alto de administradores son pensionados, amas de casa, profesionales que ya no ejercen o administradores tradicionales con la sabiduría académica a flor de labios, acompañados generalmente por un grupo de propietarios que la ley define como consejo de administración.

Resumiendo, este título afirma que el administrador de propiedad horizontal, debe ser una persona idónea, que conozca qué es la propiedad horizontal, que tenga conocimientos básicos de administración, que reúna unas condiciones y características especiales o se adapte a ellas y las ponga en práctica.

¿Cuál debe ser el perfil del administrador?

Día por día dado el crecimiento de la vivienda bajo la figura de la PH se requiere que el administrador se profesionalice en esa rama específica, aún incipiente en términos académicos.

Quienes se ofrecen o aceptan ser administradores de propiedad horizontal cargan la responsabilidad del mantenimiento de los bienes comunes en todos los aspectos, además, del bienestar, la tranquilidad y seguridad de una comunidad; también de otros frentes como el mando y jefatura de empleados propios o servidores por contrato, la minimización de gastos, la funcionalidad de la infraestructura, las relaciones públicas, la representación legal, la ejecución de un presupuesto predeterminado sin tener que preocuparse por ventas o presentar utilidades, dentro de una dimensión diferente a la acostumbrada por la praxis y la academia.

El perfil del administrador será gerencial, ejecutivo, con capacidad de dirección de recursos humanos, conocimientos básicos de contabilidad, liderazgo de comunidades, conocimiento del régimen laboral y comercial, solucionador de conflictos, y necesariamente conocedor de la ley 675 de 2001, por lo menos en lo fundamental.

Leyendo lo anterior se considera que un administrador tendría que especializarse en derecho como abogado inmobiliario, laboral, contaduría, bases de antropología, psicología de grupos y conocer la legislación de la propiedad horizontal y sus implicaciones, para poder desempeñar el cargo de administrador en un conjunto de propiedad horizontal.

El administrador en la propiedad horizontal es la persona que asume dos frentes definidos ante la comunidad formada por los propietarios de bienes privados:

La primera, es la responsabilidad de ser el representante legal de la persona jurídica, vale decir que, es una persona que actúa en nombre de otra. Un representante es alguien que representa a otro o a otros, y legal, significa que ha sido reconocido por la ley como tal.

La segunda es asumir la administración de los bienes y servicios comunes del edificio o conjunto.

El presente estudio gira alrededor de estos ejes fundamentales.

El plan general y fin único de su gestión es el cumplimiento del objeto social de la persona jurídica que administra, es decir, garantizar la seguridad, la permanencia, la estabilidad, el mantenimiento y la convivencia pacífica, mediante la función social de la propiedad bajo todos sus aspectos.

Para ejercer su gestión requiere tres requisitos mínimos indicadores de la idoneidad para desempeñar el cargo:

- Conocer la entidad propiedad horizontal en toda su dimensión.
- Poseer perfecta claridad de los fines de la propiedad horizontal tanto como de los objetivos de la persona jurídica.
- Poseer cualidades de líder, de gerente y administrador, además de los conocimientos antes mencionados e independientemente de su estatus académico.

Como líder dará ejemplo de convivencia y orientará las funciones que les sean fijadas al comité de convivencia por encima de las meramente legales. Se apropiará del carisma necesario para que las personas que habitan el conjunto sean tolerantes, respetuosas, consecuentes y conscientes del grupo al cual pertenecen.

Como gerente estará atento de las gestiones monetarias, relaciones con las entidades gubernamentales que tienen relación con la propiedad horizontal, tales como las alcaldías, las entidades de servicios públicos, la oficina de planeación, de medio ambiente, la policía, las entidades religiosas, oficinas de abogados, notaría y en fin con las empresas con quienes se contraten los servicios de vigilancia, aseo; las empresas de seguros, las firmas de contratistas, etc.

Como administrador velará porque en el edificio o conjunto los servicios comunales sean excelentes y que todo lo relacionado con el bienestar de

propietarios, residentes y usuarios sea consecuencia del correcto uso de los lugares comunes.

El Administrador en la propiedad horizontal es importante como eje de la labor que debe cumplir la persona jurídica de administrar los bienes comunes para el goce y uso de los bienes privados. Más aún, si se considera que en el conjunto existe una verdadera conciencia administrativa y cada estamento, en especial el consejo de administración, cumple su función con responsabilidad y a sabiendas de lo que le corresponde hacer.

Si bien es cierto que se han presentado dos frentes: la representación legal y la administración que se conjugan dentro de las obligaciones de representar, organizar y dirigir y por otra parte, las características que debe poseer el administrador para obrar como líder, gerente y administrador, también es cierto que reposan en una sola persona y la práctica y ejecución administrativa están íntimamente unidas, y así, definen la imagen y el perfil del administrador y representante legal de la propiedad horizontal.

#### 6.4.2.1 – Perfil del administrador

Lo anteriormente expuesto permite trazar el perfil del administrador ideal para propiedad horizontal:

- Profundo conocimiento de la persona jurídica propiedad horizontal.
- Conocimiento y diferenciación de bienes privados y comunes.
- Conocimiento de las normas con entidades oficiales (Alcaldía, Policía, Bomberos, etc.)
- Conocimiento de los principios básicos de administración (Planeación, organización, ejecución y control)
- Conocimientos comerciales básicos y obligaciones con la DIAN.
- Poseer conocimientos básicos de contabilidad.

- Poseer características de líder, gerente y administrador.

La propiedad horizontal es una institución sencilla, sin embargo, requiere una excelente organización del administrador con el fin de que su gestión que comprende la puesta en práctica y aplicación de los ítems anteriores, sea positiva.

El administrador posee como herramienta guía para el desarrollo y desempeño de sus funciones el presupuesto que cobija más del 80% de sus deberes y requiere la decidida colaboración obligatoria y responsable de los demás estamentos administrativos.

Por otra parte, las funciones del administrador pueden mirarse bajo la perspectiva de los hechos de la vida cotidiana de una institución inmersa en un mundo comercial tradicional, en el cual está presente: lo jurídico, lo económico, lo fiscal, lo laboral y lo social.

La presentación y desarrollo del conjunto en los frentes anteriormente expuestos relacionados con el administrador y su función, se verán y conocerán amplia, clara y detalladamente, pese a que los temas parezcan extensos y repetitivos.

En el caso de conjuntos de 150 apartamentos o más, es necesario y se aconseja pensar, en que el administrador esté acompañado de un colaborador inmediato a nivel de secretario(a) que permanezca de tiempo completo y realice algunas de las diligencias que la función requiere de suerte tal, que todos los aspectos que requieren los bienes comunes, en control, administración, cuidado, seguridad, etc. sean atendidos con la prestancia que merecen los propietarios de los bienes privados, que por otra parte, no pueden olvidar que los bienes comunes les pertenecen proindiviso, en proporción al coeficiente de participación.

Lo anterior se sale un poco de la temática de este estudio, sin embargo, por la experiencia y praxis administrativa en la propiedad horizontal, se afirma que la sola atención personal que se otorga a los propietarios ocupa el tiempo del administrador y requiere la colaboración de un auxiliar perma-

nente que dedique su tiempo a la atención del residente y al manejo operativo de la oficina y permita el espacio que el administrador requiere para realizar sus verdaderas funciones.

El escollo mayor de lo administrativo en propiedad horizontal es lograr separar mediante un continuo raciocinio del administrador, cada acción y gestión en sus componentes teóricos de lo privado y lo común, con el fin de lograr la satisfacción, de la mejor manera, de los propietarios siempre descontentos.

Tratando de buscar fórmulas explicativas de las funciones del administrador se presentan diferentes alternativas: una, tomando en orden y uno por uno los puntos que relaciona la Ley 675 de 2001, en el Artículo 51, como funciones del administrador, otra, generalizando los quehaceres que en la práctica afronta día a día; o también, podrían ser analizadas en concordancia con los aspectos económicos, comerciales, sociales, inter instituciones y demás.

Se abordará, primeramente, el estudio de cada una de las funciones del Administrador según los diferentes aspectos, comenzando como lo presenta el legislador:

Dice la Ley 675, con respecto a las funciones del administrador: “La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo, y agrega: sus funciones básicas son las siguientes<sup>29</sup>”, enumerándolas a continuación.

La introducción del artículo 51 dice que la administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo, es decir, que con sujeción a las leyes comerciales y civiles reúne en sí funciones jurídicas de mandatario, gerente, secretario y tesorero, funciones susceptibles de ejercicio personal o delegable parcialmente bajo su responsabilidad.

En caso de que exista consejo de administración las funciones administrativas anteriores deben estar sujetas a reglamentación, donde el consejo sea

---

<sup>29</sup> Artículo 51 Ley 675 2001.

un orientador, un verdadero consejero y no se tome atribuciones que no le competen.

La interpretación de la frase que afirma que el administrador tiene a su cargo la administración inmediata del edificio o conjunto debe entenderse en el sentido de que sin dilación, el nombrado administrador reciba el cargo, debe proceder a la aplicación de sus funciones sin la mediación, autorización o mandato de alguien, por una parte, y por otra, indica que, los edificios o conjunto requieren prioridad de atención, lo cual es comprensible por cuanto allí se radican los bienes y servicios comunes que en todo momento y bajo cualquier circunstancia deben favorecer a propietarios, residentes y usuarios.

El tener facultades significa que posee la autoridad y el derecho de hacer algo y las atribuciones emanadas de su condición y contrato, como la autorización, licencia y potestad de actuar con las únicas restricciones de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Cuando se habla de facultades de ejecución significa que no necesita esperar que le digan que hacer o no hacer ni cómo hacerlo. Es necesario que sea consciente de esta facultad y obre en consecuencia, teniendo en cuenta solo la limitación estatutaria.

La facultad que alude a la conservación es clara, en el sentido que se refiere a los edificios o conjunto y debe comprenderse que involucra todo bien y servicio común y a aquello que se comparte con los bienes privados. Desde el más pequeño detalle de ornamentación, hasta el cuidado de aquello vital, son objeto de conservación, así debe entenderlo todo propietario, habitante y usuario de la propiedad, e indudablemente cada uno de los estamentos administrativos y por supuesto el administrador que tiene la responsabilidad de hacerlo.

La conservación está ligada estrechamente con el mantenimiento general y específico tanto de sitios como de lugares especiales o maquinaria, además de lo no visible como ductos, ventilación, redes, etc., y las erogaciones necesarias contempladas en el presupuesto de manera tal, que el administrador con la facultad que posee de conservación, ejecutará lo pertinente.

Existirá un manual de procedimiento para el trámite de mantenimientos y/o contratos, que, por cuantía, control presupuestal, u otras razones valederas, deberá cumplir el administrador, tanto si existe o no consejo de administración y siempre a la mano del revisor fiscal.

No menos importante es la facultad de representación, más aún cuando la ley ha querido confiarle la representación legal de la persona jurídica. El administrador, en palabras comunes, será quien ponga la cara, en todo lo que tenga que ver con los edificios o conjunto y la persona jurídica que representa. Son los propietarios, residentes, usuarios, estamentos administrativos, entidades financieras, entidades oficiales, comerciantes, contratistas, etc., quienes pondrán a prueba las características de líder, gerente y administrador del titular del cargo.

La facultad de recaudo se describe con precisión en el numeral 8vo, del artículo 51 de la ley, cuyas características se verán más adelante.

#### 6.4.2.2 – Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.

Se registran a continuación anotaciones y observaciones punto por punto, de las funciones administrativas, en concordancia con lo dispuesto en la Ley, según el artículo 51 de la misma.

Acá se manifiesta la interpretación de lo literal, en procura de lo positivo y la mejor aplicación del sentido objetivo y práctico.

Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.

1 - “Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros”.

En cumplimiento de éste numeral el administrador tendrá en cuenta que la citación a la asamblea general ordinaria de cada año, debe hacerla con una antelación no inferior a 15 días calendario<sup>30</sup>, para la fecha indicada en el

---

<sup>30</sup> Artículo 39 Ley 675 2001.

reglamento de propiedad horizontal. La asamblea debe hacerse, si no existe fecha prefijada, dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, según la ley.

La ley no habla del período presupuestal, pero sí de ejercicio anual, por ello es prudente y conveniente trabajar con períodos presupuestales entre el 1 de enero y el 31 de diciembre.

Es de todos conocido que, a partir de enero 1 de todos los años, se modifican la mayoría de precios, se inicia el año con nuevos valores salariales, con variaciones impuestas por la DIAN y otros, que influyen en el presupuesto de gastos, incluyendo las primas de seguros, que el administrador debe presentar en la asamblea.

El administrador y los estamentos administrativos, en condiciones óptimas de su función, organizarán y realizarán la asamblea general anual a más tardar el 31 de enero de cada año, pues es suficiente el mes de enero para elaborar los informes contables, administrativos y presupuestales.

Las ventajas de realizar prontamente esta asamblea se resumen así:

- El presupuesto puede hacerse para un lapso de 12 meses, inclusive sin tener en cuenta lo ya ejecutado en el mes de enero que puede ajustarse fácilmente en su estudio por la asamblea.
- Los períodos anuales de nombramiento de administrador, revisor fiscal, comité de convivencia y miembros del consejo, se ajusta mejor al año administrativo y de ejecución presupuestal y su control, que se puede analizar fácilmente a través de lo contable.
- La realización de la asamblea general ordinaria anual después del 31 de enero impide un buen examen de las realizaciones administrativas y gastos que se presentan al corte de diciembre 31 de cada año dejando en un vacío poco claro las actividades llevadas a cabo entre enero 1 y la fecha de la asamblea.

El administrador, por necesidad propia de la administración o por solicitud citará a las asambleas extraordinarias que sean del caso.

Es fundamental que el administrador se apersona que es él, quién debe someter a aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior y el presupuesto de gastos correspondiente al nuevo ejercicio. Así lo reza la ley. Véase el punto 11 - El Presupuesto. -

(6.4.2.2 – De las Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.)

2 – “Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto”.

En este punto debe distinguirse con plena claridad que la función del administrador es el cuidado de los libros de actas de la asamblea, no de diligenciarlas ni de ejercer la función de secretario. En cada asamblea es nombrado un secretario(a) y con él coordinará, con el fin de lograr finalmente hacerse cargo del cuidado de la misma, su presentación, distribución y demás.

El cuidado del libro de actas del consejo de administración será responsabilidad del administrador y en las mismas condiciones anteriores su diligenciamiento es función del secretario(a) del consejo.

Una de las funciones del administrador es el registro de propietarios y residentes, esta labor debe hacerse meticulosa y diariamente de acuerdo con las modificaciones que se presenten. El registro debe contener el máximo de datos posible y la dirección actualizada de cada uno. Para este registro puede utilizarse cualquier sistema de archivo, preferiblemente un programa de base de datos que facilite su constante actualización, sin embargo, donde no pueda implementarse la sistematización se abrirá una carpeta tradicional por cada unidad privada.

El atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto es una labor obvia, lo mismo que su conservación.

(6.4.2.2 – De las Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.)

3 – “Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración”.

Esta función es suficientemente clara y no necesita explicación.

(6.4.2.2 – De las Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.)

4 – “Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración, las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal”.

Esta función del administrador debe mirarse con amplio criterio, en especial en relación con la ordenanza misma que implica, contenida en la frase: “Preparar y someter a consideración del Consejo de administración...”

Obsérvese que afloran las siguientes preguntas:

- ¿Si no existe consejo de administración como se opera?
- Si existe consejo de administración ¿Cuál es el alcance del enunciado: “Someter a consideración del consejo...”?

Toda vez que la ley permite la no existencia de consejo de administración en los conjuntos residenciales, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior y los balances de prueba serán presentados con la firma y dictamen del revisor fiscal y lo mismo la ejecución presupuestal.

El presupuesto para la próxima vigencia debe haberse estudiado cuidadosamente, también cuando existe el consejo de administración, con la colaboración del contador, del revisor fiscal, los miembros del comité de convivencia y el aporte de quienes al ser invitados para su estudio participaron en su elaboración.

La función del administrador en relación con la presentación del presupuesto para la vigencia siguiente es de suma importancia porque le servirá de camino orientador todo el año.

Cuando exista el consejo, a quien el administrador someterá a consideración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general, el presupuesto para

cada vigencia, el balance y la ejecución presupuestal que es básicamente un estado de egresos muy explicado, es completamente necesario aceptar, tanto por el administrador como por el consejo, que lo mencionado, se somete es a consideración y no precisamente a aprobación, la aprobación la realiza la asamblea general, la revisión fue ejercida por el revisor fiscal y el consejo estuvo presente todo el año participando de las decisiones del administrador y las propias, así el alcance la palabra “consideración”, es importantísima con el fin de que el consejo no se extralimite en sus funciones y considere o crea que tiene facultades para aprobar o improbar los estados enunciados y mucho menos piense que tiene facultades para calificar o descalificar al administrador.

Debe entenderse que la consideración a la que el administrador somete los estados financieros, tiene por objeto mirar con criterio sano y amplio los resultados y las nuevas oportunidades para el conjunto en el futuro, con base en las experiencias adquiridas en lo pasado. Y en esto, el consejo de administración como verdadero consejero, puede ser una luz que se proyecte al futuro para el conjunto.

La verificación del diligenciamiento correcto de los estados financieros y demás documentos está a cargo del revisor fiscal y se sale del fuero del consejo.

El administrador en cumplimiento de su función solicitará con fuerza de razón, al consejo, que no se de una calificación a los documentos, ni una calificación a su gestión, cuando los informes presentados han llenado los requisitos en la ejecución, preparación y organización. Eso es función de la asamblea que se basará en el dictamen del revisor fiscal y los estados financieros auditados incluyendo la ejecución presupuestal.

Por otra parte, los mismos propietarios están en la obligación y derecho de solicitar el cambio de administrador si su gestión estuvo alejada de eficiencia y oportunidad, deficiente en la gerencia representativa o un liderazgo poco impulsador de la convivencia.

(6.4.2.2 – De las Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.)

5 – “Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto”.

Esta función asignada al administrador ha creado un ambiente polémico en los diferentes campos que abarca una administración.

El punto no es preciso en el sentido de indicar que el administrador personalmente lleve la contabilidad, pero si es claro que la contabilidad está bajo su responsabilidad, lo cual indica que, orientará a quien encargue de este oficio del cómo realizar las anotaciones y registros siguiendo parámetros contables, para obtener unos resultados que indiquen el estado de los dineros que se han recibido y manejado, en cualquier momento que se necesite.

Si se tiene en cuenta que el objeto social de la persona jurídica, a cargo del administrador, es “administrar los bienes comunes”, para beneficio de los propietarios de bienes privados y se recuerda que ese ejercicio se realiza mediante al recaudo de las expensas comunes y la ejecución presupuestal, es decir que se recibe un dinero (cuotas de administración) para cumplir un presupuesto (gastos), encontramos que lo contable es relacionar lo recibido y relacionar los gastos.

Así que si el administrador presenta una relación de lo recibido y de lo gastado cumple con su función de llevar las cuentas del conjunto.

Lo recibido y lo gastado, por normas legales que asimilan la propiedad horizontal con un ente comercial, debe llevarse mediante un sistema contable. El contador le dará la presentación técnico contable que, en la mayoría de casos, solamente sirve para complicar la comprensión de los estados financieros a los propietarios. – Ver el punto del presente estudio, referente a lo contable -

Lo prudente es que la asamblea general nombre un revisor fiscal de manera que en concordancia con el administrador construyan lo contable, apoyados con la gestión realizada por el contador. El revisor fiscal será el garante que el administrador en su gestión, ha conservado debidamente lo recibido y también lo gastado a través de los soportes correspondientes.

El administrador, quien tiene facultades de ejecución, posee la potestad de trabajar con base en el presupuesto aprobado, recibiendo lo que debe recibir, pero en especial cancelando lo que debe cancelar con los trámites que cumplan un mecanismo de control interno seguro, sencillo y en concordancia con un manual preestablecido.

(6.4.2.2 – De las Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.)

6 – “Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal”.

Desafectación de bienes comunales no esenciales significa que de ellos la asamblea puede disponer como a bien tenga, siempre y cuando no afecte la integridad y comodidad del conjunto y sus residentes.

Los residentes, debe recordarse, son los propietarios de esos bienes comunes no esenciales hasta el monto fijado por los coeficientes de copropiedad y precisamente ellos son los conformantes de la asamblea general y, con la participación del 70% de los coeficientes, la asamblea puede autorizar la desafectación, siempre y cuando, exista la autorización en concordancia con las normas urbanísticas vigentes emanadas de las autoridades municipales o distritales.

Los bienes desafectados que surjan y queden bajo el dominio de la persona jurídica, de la cual el administrador es el representante legal, quedan bajo su cuidado y administración respondiendo por ello ante la asamblea general.

Pueden presentarse situaciones complejas que se salgan de unos tramites normales y del saber de los administradores o propietarios. En estos casos extremos o de duda fundamentada, debe consultarse con una persona idónea en esos menesteres.

(6.4.2.2 – De las Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.)

7 – “Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal”.

Unas de las importantes funciones que realizará el administrador se condensan en éste punto.

Claramente se recuerdan los objetivos de la persona jurídica; este punto los coloca en manos del administrador para su realización. Su gestión de cuidado y vigilancia para la conservación y buen uso de los bienes comunes es ineludible y estará orientada dentro de las facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo y los lineamientos del reglamento de propiedad horizontal.

Es conveniente incluir en el reglamento, las facultades y restricciones que deberá cumplir el administrador, sin detrimento de su prestancia como representante de la persona jurídica y su facultad de recaudo.

Es de alta importancia que el consejo de administración, si existe, no entorpezca la función del administrador y voluntaria o involuntariamente absorba funciones que no le competen. El reglamento de propiedad horizontal será meticoloso en precisar el alcance de las funciones del consejo de administración sin duplicar atribuciones del administrador. En este sentido el presidente del consejo tendrá un criterio claro de sus funciones y las del administrador.

(6.4.2.2 – De las Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.)

8 – “Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias o extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna”.

El punto mediante el cual la ley le dice al administrador que debe cobrar y recaudar cualquier obligación de carácter pecuniario a favor de la persona jurídica con el fin de cumplir su gestión administrativa está escrito clara y específicamente. Es quizá el único punto donde se agrega que la función de cobro y recaudo, no requiere ninguna autorización.

Es necesario crear un manual de manejo de los recursos desde el momento de su ingreso, hasta el momento de su utilización y en caso que fuere perentorio el cobro jurídico; se tendrán en cuenta unos pasos prefijados con altísima claridad, en un manual específico, con el fin de cumplir con un debido proceso.

El manual de manejo de los recursos debe ser un anexo al reglamento de propiedad horizontal, definido por el administrador, el consejo de administración o de común acuerdo y por la asamblea. Se considera que no debe ser parte integral del reglamento que requeriría, si tiene cambios, inscripción notarial, de registro y demás, sin embargo, la asamblea aprobará su obligatorio cumplimiento.

Los manuales cuyo carácter sea operativo, liberará de espacio al reglamento y sus posibles cambios; siempre serán objeto de aprobación de la asamblea general.

(6.4.2.2 – Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.)

9 – “Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la autoridad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica”

La autoridad competente aludida en este punto es la alcaldía municipal o distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto para efecto de la inscripción de los actos relacionados con la persona jurídica y por otra parte indica que, los registros de las reformas del reglamento de propiedad horizontal requieren escritura pública y su registro.

(6.4.2.2 – De las Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.)

10 – “Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija”.

Esta función es suficientemente clara y no necesita explicación.

(6.4.2.2 – De las Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.)

11 – “Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones”.

Una de las más desagradables funciones del administrador es notificar las sanciones impuestas a los propietarios en su contra.

La función administrativa permite ver que las sanciones emanan de la asamblea general o del consejo de administración, según lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal. Si no existe consejo de administración la sanción emanara de la asamblea general o del administrador si explícitamente así lo indica el reglamento o mediante precisa instrucción de la asamblea.

El administrador contará en todo caso, con la opinión objetiva, concreta y clara del comité de convivencia para aplicar la sanción que detalle o haga conocer el reglamento de propiedad horizontal. El comité de convivencia, por sí mismo, carece de facultad para la aplicación de sanciones.

Además de la notificación de la sanción el administrador mirará por su cumplimiento, con la colaboración del comité de convivencia y del revisor fiscal.

(6.4.2.2 – De las Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.)

12 – “Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas”.

En este caso, por sanciones ejecutoriadas debe entenderse aquello impuesto y debidamente registrado en acta aprobada que ya no admite recurso alguno, y se puede exigir el cumplimiento. Se dice que la causa está ejecutoriada, cuando ya han terminado todos los trámites del caso.

La función del administrador acá enunciada es complementaria del punto anterior.

(6.4.2.2 – De las Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.)

13 – “Expedir paz y salvo de cuentas con administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular”.

La expedición de paz y salvo, es una función administrativa que se extiende no solo para ser entregado en el momento de cambio de tenedor o propietario de un bien particular, sino también cuando sea requerido por un interesado previa la justificación del caso.

En caso que no se esté al día en el pago de las obligaciones, el administrador puede expedir un certificado indicando la deuda o deudas, sus causas y las fechas de vencimiento, si así le es solicitado.

(6.4.2.2 – De las Funciones del administrador según la Ley 675 de 2001.)

14 – “Las demás funciones previstas en la presente ley y en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios”.

La asamblea general podrá, asignar funciones específicas al administrador, no previstas anteriormente, siempre y cuando no estén determinadas a alguno otro de los estamentos administrativos y no extralimiten las normas legales y estatutarias.

6.4.2.2.1 - Funciones del Administrador – Algunas conclusiones:

Se presentan a continuación afirmaciones, sugerencias y orientaciones que pueden ser útiles en manos del administrador y motivos de reflexión para el consejo de administración. Así mismo, pueden servir de guía para la construcción de un manual de control interno, elaborado conjuntamente con el revisor fiscal.

- La mejor guía administrativa es un presupuesto debidamente analizado y aprobado por la asamblea.
- Un administrador consecuente e idóneo con su tarea administrativa realizará su gestión gerencial en perfecta armonía con las ordenes de la asamblea general.
- Un administrador idóneo es el que planifica su gestión y organiza la ejecución de labores e informa al consejo<sup>31</sup> y a los propietarios y residentes regularmente, los resultados obtenidos.

Un barco o un avión tiene su capitán y junto a él están las personas que directamente le colaboran en la dirección para llegar bien al término del viaje.

La comparación de un capitán con un administrador de propiedad horizontal sirve de base solamente para efectos de comprensión del tema. Bien es sabido que, en un avión a más del capitán, están los ingenieros de vuelo, de comunicaciones, de control, y además las azafatas, cada quién con sus funciones y responsabilidades.

En propiedad horizontal existe el administrador, el consejo de administración, el revisor fiscal, el contador y los empleados de servicios administrativos entre los cuales se pueden incluir los miembros de la empresa de vigilancia y aseo, cada uno, con sus funciones y responsabilidades.

El administrador en la propiedad horizontal es el capitán, de quien dependen todas las actividades necesarias para que los bienes comunes, tanto esenciales como no esenciales, lleven el conjunto al máximo servicio que pueda prestarse a los propietarios de bienes privados, cada uno en su área.

La responsabilidad primordial del administrador consiste precisamente en ello, en llevar el conjunto, en las mejores condiciones y en todos los sentidos, con el fin de lograr la mayor comodidad de los propietarios. Es la razón de su existencia y su posición y cargo indican que es el orientador supremo

---

<sup>31</sup> Obsérvese que dice: "informa al consejo" no que le entrega cuentas por cuanto no existe dependencia alguna, a menos que el contrato firmado sea laboral.

de la persona jurídica y quien maneja la administración de la propiedad horizontal.

Lamentablemente, en la realidad, el administrador y sus colaboradores, sufrirán las injurias, malos entendidos, malos tratos y displicencias de los propietarios y en ocasiones del consejo de administración, que no aceptan las decisiones tomadas para llevarlos al buen término y fastidiarían en lugar de colaborar para su propia subsistencia.

En la mayoría de conjuntos, no existen la conciencia y la claridad suficientes para que cada quién cumpla sus funciones cabalmente. Lo común es que, el administrador se vea arrollado por el consejo de administración que absorbe sus funciones y lo limita en sus acciones entorpeciendo la labor.

Para comprender esta situación en la debida medida e importancia, por las nefastas consecuencias que presenta se analizará el así:

- Primero debe revisarse el contenido de los estatutos y reglamentos y mirar si dentro de ellos existen los siguientes aspectos, a los cuales se responderá afirmativa o negativamente.

Si la respuesta es afirmativa, se deberá cumplir a cabalidad y conciencia la norma reglamentada.

Si la respuesta es negativa, debe reglamentarse el asunto con el fin de tener una guía de comportamiento.

Los siguientes puntos y preguntas están enfocados a clarificar los aspectos en que la ley es amplia precisamente para que cada unidad residencial la aplique a sus necesidades y se dejen explícitos los trámites de cada operación, su ejecución y responsabilidad.

A) De la caja menor:

- Si se utiliza la caja menor, debe existir claridad de su manejo, en los siguientes puntos:

a) - Quién la maneja. Restricciones y/o condiciones.

- b) - Cuál es su monto.
- c) - ¿Qué se puede adquirir con sus recursos y que no y hasta que monto?
- d) - Su método de reembolso.

B) Con respecto al presupuesto:

¿Está claro que el administrador puede (y debe) ejecutar todo lo concierne a las erogaciones presupuestales?

Para que el administrador pueda ejecutar las erogaciones presupuestales:

- a) - ¿Existe un reglamento que indique cuántas cotizaciones pedirá y su trámite de aprobación?
- b) - ¿Existe un tope monetario para solicitar varias cotizaciones? ¿El presupuesto es claro?
- c) - ¿Se limita el monto de la erogación que puede el administrador ejecutar?
- d) ¿Está explícito y claro el mecanismo para que la operación de ejecución no se estanque en injustificados y posibles trámites burocráticos?

C) De las operaciones administrativas:

- a) - ¿Cuántas horas o días puede tener el consejo de administración, en su poder, una propuesta del administrador para no entorpecer la ejecución de una labor?
- b) - Si el consejo es “consejero”: un organismo orientador no decisorio, ¿está claro en que ocasiones debe intervenir para cuestionar o dar su opinión a una operación?

c) - ¿Esta claro y expícito como se lleva a cabo el trámite para el manejo de las actas de que habla el Numeral 2 del Artículo 51 de la Ley 675/2001?<sup>32</sup>

d) - ¿Esta claro y expícito como se lleva a cabo el trámite para el manejo de las actas del consejo de administración y de los comités existentes?

Debe recordarse que, cuándo el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto y que el alcance de sus funciones deberá estar perfectamente definido en el contrato respectivo.

Se afirma en el presente estudio que el ser líder, gerente y administrador, son condiciones innatas o adquiridas que debe poseer quién ejerza la función administrativa en la propiedad horizontal.

Los conceptos mencionados abarcan muchas definiciones, lineamientos, estudios y análisis, sin embargo, lo fundamental para la comprensión de su esencia aplicada en este texto se describe a continuación.

#### 6.4.2.3 – Del Liderazgo.

El liderazgo es un concepto que se aplica al conductor de una comunidad o grupo social; la reflexión obligada en el caso de la propiedad horizontal para afirmar que requiere un líder, toda vez que es un grupo social con características específicas que se salen de los parámetros de un ente empresarial y jurídico común, se deduce de las siguientes conjeturas:

¿Es la propiedad horizontal una entidad comercial?

¿Pertenece la propiedad horizontal a quien la dirige?

¿Se dedica la propiedad horizontal a los negocios?

¿Es la propiedad horizontal una sociedad o empresa mercantil?

---

<sup>32</sup> Numeral 2 del Artículo 51 de la Ley 675 de 2001: "Llevar directamente o bajo su dependencia (el administrador) los libros de actas de asamblea..." Recuérdese que el administrador es quien las maneja, no quien las diligencia.

¿Se forma la propiedad horizontal con la participación de socios?

¿Se forma la propiedad horizontal con bienes de particulares u oficiales?

¿Se forma la propiedad horizontal con bienes comunes?

¿Es la propiedad horizontal un grupo social o una colectividad específica?

Obsérvese detenidamente, que las únicas respuestas afirmativas parcialmente, son las dos últimas: ¿Se forma la propiedad horizontal con bienes comunes?, y ¿Es la propiedad horizontal un grupo social o una colectividad específica?

Las respuestas para las otras preguntas son negativas; desde luego: la propiedad horizontal no es una entidad comercial, no se dedica a los negocios, no es una empresa mercantil y no se forma con bienes particulares, no tiene socios, etc.

Se deduce entonces que siendo un grupo social cuya única afinidad consiste en compartir unos bienes comunes, lo que realmente requiere para una organización coherente es un líder. Un líder por cuanto es el conductor de un grupo social determinado cuya única relación real entre todos sus miembros es el hecho de habitar un lugar común. Esta afirmación es de altísima importancia, y debe estar siempre presente para comprender la esencia y la idiosincrasia de los formantes de la propiedad horizontal.

En principio, la gran mayoría firma las escrituras de adquisición, sin percatarse que se obligan a cumplir unas prescripciones de ley relacionadas con el disfrute de unos bienes comunes, y que sin desearlo están restringiendo su plena y propia libertad, pues deberán acatar normas de convivencia. Esta situación es similar para todos los estratos sociales.

La mayoría lleva en su pensamiento, de manera equivocada, el concepto de que, con pagar su cuota de administración ha cumplido con sus obligaciones, dejando a un lado la necesaria convivencia y olvidando su porcentaje de propiedad en lo común.

Este perfil de residentes necesita un líder más que un gerente o un administrador; los residentes de un conjunto requieren un orientador y pocas veces se interesan por lo administrativo, solo lo recuerdan cuando falla un servicio común o cuando necesitan reclamar, criticar o solicitar paz y salvo. La participación, la colaboración, la tolerancia y la paz no se tienen en cuenta o se olvidan.

Considerando el liderazgo como el ejercicio de las condiciones de líder, de forma eficaz y eficiente, veremos que atributos son apropiados para que al administrador de la propiedad horizontal se le atribuya la calidad de líder.

Lo eficaz significa que sea activo y muestre una energía segura en su obrar y, eficiente, que consiga el efecto que se propone. Estas condiciones son indispensables para el desempeño en la propiedad horizontal.

Se considerará líder, en este caso, al administrador que ejerce funciones de conductor u orientador de un grupo social, conformado por los propietarios de bienes privados en un edificio o conjunto organizado bajo los parámetros legales y físicos de la propiedad horizontal, siempre que consiga los fines latentes en cada individuo y se proyecten en el grupo.

La organización bajo el punto de vista legal no es otro que el determinado por la Ley 675 de 2001 y lo físico se refiere a la existencia de zonas y servicios comunes.

El liderato requiere además de la persona que lo ejerza y el grupo sobre el cual opera, unas metas o fines comunes que no dejen por fuera de su alcance a ninguno de los cobijados por los propósitos.

Para sugerir que el administrador de la propiedad horizontal reúna las condiciones y obre como un líder es necesario precisar los fines y propósitos buscados y sus características.

En propiedad horizontal los grupos sociales que conforman los propietarios y residentes de un conjunto o edificios, manifiestan algunas particularidades que encierran en sí mismas los fines buscados<sup>33</sup>.

- Proceden de estratos similares, en el sentido de poseer ingresos monetarios que se acomodan al pago del bien adquirido en la propiedad horizontal. O por lo menos, a sabiendas, aceptan el estrato que cobija al conjunto.
- Son personas, que por los mismos parecidos culturales, personales y familiares se ubican en gremios o profesiones análogas determinadas por los estudios realizados.
- Sus conocimientos están lineados, encajonados y alienados por el medio cultural obligado en el que predomina la esencia capitalista de búsqueda de la utilidad y la riqueza que les imprime la empresa donde laboran.
- El deseo de poseer vivienda propia y sentirse cómodos y seguros y manifestando en su actitud la pertenencia al sistema en que se defiende la propiedad privada.
- El deseo de sentir algún tipo de solvencia que se asimila a poseer un patrimonio que lo produzca.
- Sentir en su interior la seguridad de una vivienda protegida por los parámetros actuales de vigilancia dentro del sistema de propiedad horizontal.

Estas características son innatas en quienes adquieren vivienda en propiedad horizontal y precisamente por ellas se forman éstos grupos sociales. Cuando se busca la vivienda no se pretende que otros adquirentes piensen igual, solamente se encuentran en las mismas circunstancias y se reúnen sin proponérselo.

Por otra parte, la ley, supone de antemano los fines comunes que se deben manifestar en el grupo, y los plasma con amplia certidumbre y prioridad

---

<sup>33</sup> Se deja claro que, las afirmaciones presentadas son generalidades observadas en muchos conjuntos que han servido como base objetiva del presente estudio. No son fruto del análisis investigativo científico.

cuando dice que la propiedad horizontal persigue una función social y ecológica, dando una importancia destacada a la convivencia pacífica y la solidaridad social.

En este caso cuando la ley habla de función social de la propiedad se refiere al beneficio teórico del convivir entre sí y aportarse los unos a los otros, un poco de comprensión y calor humano. De esta manera destaca la convivencia como factor esencial de una solidaridad de manera tal, que deja claro que la propiedad horizontal dedicada a la vivienda no tiene el sentido productivo que el sistema le coloca a la propiedad privada.

Dice también la ley que la propiedad horizontal persigue una función ecológica, y en efecto, el alcance de esta aseveración es amplio, cobija no solo a la normatividad urbanística, sino que exige cumplir las normas ambientales y los planes de ordenamiento territorial. Por otra parte, presenta los reglamentos que deben seguirse para el manejo de las basuras, lo cual evita desde la desagradable estancia de sitios sucios y contaminados hasta la búsqueda macro de aminorar la contaminación global.

Comprende también el manejo de la energía y el servicio del agua. Contempla lo referente a la contaminación visual y auditiva y muchos aspectos más.

Se aprecian ahora, con mayor claridad, las características del grupo que se pretende liderar, y los fines buscados. Los fines individuales son comunes en la mayoría de casos y se hacen grupales sin que exista conciencia de ello.

Los adquirentes de vivienda en la propiedad horizontal están inmersos en una cultura individualista patrocinada por el sistema económico del país, que les incrementa la avidez por beneficios personales, de tal suerte que se deja a un lado a su semejante, sea compañero de trabajo, de profesión y en ocasiones hasta de la propia familia.

El adquirente de vivienda en propiedad horizontal, sin darse cuenta, ingresa a un medio en que por sus características requiere un ser comunitario y solidario y el nuevo propietario, en un altísimo porcentaje, no lo es.

Para efectos de alcanzar una convivencia pacífica y la solidaridad en el conglomerado se precisa que cada uno de los miembros tome conciencia de

estar viviendo en compañía de otros individuos que tienen sus mismos intereses y comienzan a utilizar los mismos bienes, para lograr sus propósitos de tranquilidad, seguridad y pertenencia.

Cada uno de los propietarios y residentes y perentoriamente el administrador ha de tomar conciencia que ya no vive solo, y se decida a comprender la necesidad y el significado de la acepción “bienes y servicios comunes” de la propiedad.

Solo un líder, conocedor de todas las circunstancias expuestas, puede aplicar la dirección necesaria, para hacer ver a los integrantes del grupo, a los propietarios de bienes privados, que están bajo las mismas situaciones de uso de bienes y servicios comunitarios, como de unos parámetros semejantes de fines buscados.

Solo un líder muy conocedor de éstas características y circunstancias y de la esencia innata de cada miembro como ser humano, que hace parte de ese nuevo grupo residente en una propiedad horizontal, podrá transformar poco a poco el individualismo en actitudes solidarias y cooperativas.

¿Desea el administrador atender un grupo que cuide sus bienes y servicios comunes? Sea pues, líder en la comunidad buscando solidaridad, respeto y tolerancia y lo conseguirá.

El llamado a ocupar la posición de guía en la propiedad horizontal es el administrador, con la esperanza de que algún día esta tarea la desarrolle eficientemente el comité de convivencia con la orientación del administrador que día a día está en contacto con todo lo administrativo.

El perfil requerido por el administrador para la labor de desempeñarse como líder se puede condensar en los siguientes puntos:

- Tener claros los objetivos de convivencia en la propiedad y el uso correcto de los bienes y servicios comunes.
- Ser positivo para cultivar la atención de los propietarios en el cumplimiento de los manuales que orientan la administración y operatividad solidaria.

- Comunicar con veracidad las deficiencias y dificultades cotidianas para la búsqueda de soluciones a largo plazo, con la mayor participación.
- Analizar perfectamente los problemas existentes y los que aparezcan de manera tal, que pueda tener de antemano las soluciones de prevención y erradicación de los mismos.
- Tomar las decisiones necesarias sobre el tema requerido sin tener que dar explicaciones o justificación, por el conocimiento que posee de las normas y los fines de la administración de los bienes y servicios comunes
- El administrador encontrará los argumentos que le permiten actuar, orientar, decidir, ordenar, en los estatutos y reglamentos, tomados con el amplio criterio de su aplicación positiva e inexorable cumplimiento.
- Tendrá varias soluciones para ofrecer a los propietarios y residentes sin demérito de las normas en la presencia de problemas que afecten lo comunitario.
- Aceptará sugerencias tendientes a la modificación de reglamentos que realmente mejoren lo existente y presentarlas oportunamente cuando sea el caso.

Hoy por hoy, la existencia de conjuntos numerosos, con 500 o a veces 1000 unidades privadas hacen que la labor administrativa sea dificultosa y se presenta la situación que los propietarios solo saben que en algún lugar del conjunto o edificios se encuentra la oficina de administración, pero ignoran sus personales obligaciones y responsabilidades y su innegable participación en lo común, así mismo, hablan del consejo de administración ignorando lo que hacen y dirigiéndose a ellos como “los de la rosca” olvidando o no conociendo que son ellos quienes nombran los consejeros. Agrava esta situación el hecho del numeroso grupo de propietarios que otorgan “poder” a terceros solo buscando evitar la multa que se cobra por ausentismo. Las consecuencias de éstas individualidades son nefastas en propiedad horizontal.

El administrador requiere llegar a todos los residentes de manera tal, que conozcan cada paso de gestión y solo con carisma de líder y comunicación,

mediante circulares, por lo menos bimensuales, muestre el camino de un conjunto que quiere ser el mejor. Nunca se ha sabido que el patrocinio o aceptación de la ignorancia ofrezca frutos positivos.

#### 6.4.2.3.1 - El administrador – Delegación de funciones.

El administrador en la propiedad horizontal tiene, entre muchos, cuatro frentes de suma importancia: la seguridad, el aseo, la estética, y la presentación y buen funcionamiento de todo lo físico esencial de los bienes y servicios.

La seguridad representada en las personas que ejercen el servicio de vigilancia, cuidado y organización permanente, dentro de los parámetros que abarca la propiedad.

El aseo, la estética y presentación de los lugares comunes de la propiedad a cargo de las personas asignadas para ello y el funcionamiento de todo lo físico esencial de los bienes y servicios, mediante el control, la observación, mantenimiento y asignación de quienes verifiquen lo pertinente por parte del administrador.

Estas labores se delegan en uno o varios funcionarios que son contratados directamente por la administración o, en uno o varios operadores que hacen parte del personal que se contrata.

Independientemente de los contratos que se hayan suscrito, las condiciones económicas y demás especificaciones de trabajo, en este aparte se bosqueja el comportamiento del administrador en su condición de líder y el trato con las personas que configuran las áreas mencionadas.

La seguridad, el aseo y los servicios generales tienen un representante ante al administrador y son unos colaboradores directos en todo momento y en cada situación en la práctica administrativa, así que la mejor alternativa, además de la confianza que debe existir para cada uno de ellos, es el trato bajo los parámetros del liderazgo.

Es necesario tener presente que la confianza y exigencias que se den con el grupo de trabajo, cimentadas en la idea de lo mejor, redundará en resultados positivos al contar con un equipo de mente ganadora.

El administrador no debe confiar fríamente en los artículos de los respectivos contratos de prestación de servicios. Es necesario que establezca una relación de confianza llena de respeto, responsabilidad y control con la orientación que posee un dirigente optimista y seguro, es decir, de un líder.

Las fallas que se presenten en cualquiera de las áreas las tratará ejerciendo su facultad gerencial, sancionando o cambiando al personal no adecuado, según contrato, sin demeritar el entusiasmo que debe mantener con el numeroso personal que de una u otra manera coadyuva en el manejo de los bienes y servicios comunes.

El administrador evitará con todas las medidas a su alcance la intervención de terceras personas, incluyendo los miembros del consejo, que se involucren y manden u ordenen sin corresponderles y donde no se les llama; debe lograrse que los jefes de los grupos mencionados, vigilancia, aseo, etc., reconozcan como único director al administrador.

A manera de conclusión se observa que el administrador ejercerá un liderazgo directo en dos frentes claros: uno con los propietarios y residentes del conjunto y otro con los colaboradores administrativos para el mantenimiento de los bienes y servicios comunes.

Sin embargo, no puede pasarse por alto la relación directa de gestión que existe con el consejo de administración, el contador y el revisor fiscal u otros estamentos que, por estatutos, hagan parte del organismo administrativo. Con ellos ejercerá tal como su formación personal de líder, administrador y dirigente lo permita y, mantendrá el entusiasmo que muestre los fines prácticos y objetivos de la gestión.

Lo anteriormente descrito, en todas sus partes, encierra las principales cualidades de un líder, como son: la decisión, el positivismo, el optimismo, una visión y la confianza y fuerza dirigente que delegada y personal alcanza todas las metas.

#### 6.4.2.4 – De lo Gerencial.

Se dice acá, que el administrador debe poseer cualidades de gerente; el sentido de esta afirmación, se refiere a las gestiones que realiza además de aquellas de ejecución y conservación dando cobertura de lo físico del edificio o conjunto que pueden llamarse de mantenimiento.

La acepción de gerente es amplia y es apropiada cuando dice que es la persona cuya función es hacer lo necesario, para que estando frente a una empresa, institución u organización se cumplan los objetivos de la misma, mediante la dirección de las personas a su cargo y utilice de manera eficiente los recursos para maximizar la utilidad.

El alcance de ésta afirmación requiere una visión amplia y concreta ajustada a la institución denominada propiedad horizontal.

Se encuentra mencionado en primer plano el objetivo buscado, que es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, y manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados.

Los bienes y servicios comunes, se han cobijado bajo los parámetros que conllevan el mantenimiento, la ornamentación, la conservación y su buen uso.

Para efectos del manejo de los asuntos de interés común, en especial la seguridad, los servicios externos, la presentación del conjunto, y la armonía con los vecinos pueden efectuarse solamente con la participación de entidades como la policía, los bomberos, el acueducto, la empresa de energía eléctrica, las empresas de comunicaciones y de aseo.

Además, existen gestiones y operaciones propias de la persona jurídica ajenas a la mayoría de propietarios y residentes, tales como los registros en la alcaldía local, las relaciones con los estamentos gubernamentales como las secretarías del medio ambiente, planeación, compañías de seguros, y los contratos con empresas de servicios, mantenimiento, etc., que son propias de un gerente y están ubicadas en cabeza del representante legal de la persona jurídica.

En este tópico gerencial se escapa el tener bajo su mando un grupo o varias personas a su cargo en calidad de empleados. La mayoría son funcionarios dependientes de firmas contratadas para la realización de servicios de vigilancia o aseo, con las cuales el trato esta mediado por las cláusulas de un contrato.

En relación a la utilización de manera eficiente de los recursos para maximizar la utilidad, debe recordarse que la persona jurídica propiedad horizontal no pretende utilidades, por lo tanto, esta aseveración debe entenderse como el hecho de la correcta aplicación de los recursos, que no son otra cosa que las cuotas de administración, a la ejecución presupuestal.

Los gastos del ejercicio fiscal, serán iguales al presupuesto ejecutado y su diferencia no pasará de un mínimo razonable en concordancia con los valores reales y la presunción presupuestal inicial.

En relación al presupuesto de ingresos, cuyo monto es idéntico al presupuesto de egresos, presentará cada ejercicio un déficit que será igual al monto de las cuotas de administración no canceladas, es decir al valor de las deudas por cuotas de administración del ejercicio.

El déficit resultante por las cuotas de administración no canceladas oportunamente se suplirá, en cada conjunto, con los ingresos recibidos diferentes a las cuotas normales. La experiencia muestra que siempre éstos ingresos cubren el déficit presupuestal<sup>34</sup>.

Según lo manifestado, no existe duda alguna que el administrador de la propiedad horizontal deberá ejercer funciones gerenciales de mando, ejecución, decisión y control.

#### 6.4.2.5 – De las funciones administrativas generales.

La persona jurídica propiedad horizontal calificada como ente económico por disposición legal, enfrenta responsabilidades y derechos.

---

<sup>34</sup> Se recomienda leer detenidamente y con amplio criterio comprensivo el capítulo referente a lo contable.

De manera enunciativa se relaciona lo principal de los derechos y obligaciones que tiene la persona jurídica:

Sus obligaciones jurídicas están determinadas por las relaciones que guardará con la alcaldía y las entidades oficiales relacionadas con planeación, policía, medio ambiente y similares, con la cuales se verá en la necesidad de cumplir las normas existentes.

Sus obligaciones económicas están determinadas por la ejecución presupuestal, que no es otra cosa que recibir los dineros de los propietarios y aplicarlos conforme a las decisiones de la asamblea, en la utilización de servicios públicos, vigilancia, seguros, contratos y similares. Además, la utilización de servicios bancarios.

Sus responsabilidades fiscales se relacionan directamente con la obligatoriedad de practicar retenciones en la fuente a los entes sujetos al gravamen y consignarle oportunamente a la DIAN ese recaudo; a la presentación de informaciones requeridas por la DIAN y cumplir todas aquellas disposiciones que emanadas de la administración de impuestos se refieran concretamente a la propiedad horizontal.

En su calidad de persona jurídica, sin ánimo de lucro, especializada en un aspecto social determinado y expresado por la ley, está exenta de las prescripciones fiscales existentes hasta ahora, en relación con pagos tributarios.

Las obligaciones parafiscales, se relacionan directamente con la contratación de personal y lo estipulado en el régimen laboral referente a los derechos de los trabajadores en salud, educación, ahorros, pensiones, cesantías, bienestar familiar, etc., lo cual cumplirá si contrata trabajadores.

Los llamados parafiscales en los casos de las empresas contratadas por servicios de seguridad, aseo u otros, estarán a cargo de la empresa contratada.

Con respecto a las obligaciones y responsabilidades sociales, es de observar, que constituyen la esencia de la persona jurídica propiedad horizontal. Los asuntos sociales son tan prioritarios que se consideran como principios orientadores de las normas legales. Entre ellos, recordándolos, se destacan:

- Enfocar la propiedad como una función social y ecológica.

- Pretender a través de esa propiedad darle un marco a la convivencia y solidaridad.

- Buscar el respeto a la dignidad humana y proponerla como base para la administración de ese ente que es a su vez común y privado, confiando en la razonabilidad y trato correcto y sano entre personas por encima de la misma ley.

- De alguna manera enfocar al individuo como célula activa de la sociedad cuando se habla de Iniciativa empresarial y debido proceso.

Por el momento, se debe ver con claridad y aceptar que la persona jurídica propiedad horizontal, es realmente una entidad fuera de serie, un híbrido entre las normas comerciales, fiscales y contables.

En concordancia con lo anterior, las funciones administrativas están relacionadas y determinadas por la ejecución de las actividades necesarias para el funcionamiento de la propiedad horizontal.

Se decía que las funciones a cargo del administrador podían estudiarse bajo diferentes aspectos. En este caso se verán las actividades que debe atender clasificándolas en tres grupos:

#### 1 - Sociales

Las actividades sociales son internas con los propietarios y residentes, con los empleados y los demás estamentos administrativos.

Son externas con la alcaldía, bancos, DIAN, policía, empresas de servicios, contratistas, etc.

#### 2 - Financieras:

Recepción de dineros; ejecución presupuestal; manejo de recursos; cobros; pagos y otras.

### 3 - Estatutarias:

Acá se ubican funciones y actividades relacionadas con lo social, lo financiero y aquellas de cumplimiento formal que no están específicamente mencionadas en los puntos anteriores, relacionadas con lo operativo, lo obligatorio, lo convencional de los propietarios que sin interrupción presentan sugerencias, quejas, reclamos o altercados; la atención de la oficina de administración, vale decir la correspondencia, las comunicaciones, la atención de propios y terceros, el mantenimiento del historial de cada residente; el manejo y control de contratos y verificación de su cumplimiento; la constante comunicación con los demás estamentos administrativos y la orientación del comité de convivencia y, de los mecanismos de las acciones necesarias para el funcionamiento del conjunto.

Las actividades que realiza el administrador día por día, han sido descritas mediante una clasificación académica, por ello, es imposible colocarlas bajo una mecánica cronológica.

Por otra parte, cada actividad realizada una tras otra, minuto a minuto, hora a hora, día por día no tendrán orden en la ejecución real y podrán inclusive ser simultáneas, donde estén presentes las acciones gerenciales y de liderazgo o de fiscalización y control de las funciones administrativas.

La capacidad del administrador idóneo se refleja en ese hacer cotidiano.

La gestión que conjuntamente deben ejercer los estamentos administrativos está amenazada constantemente por errores lamentables en una organización cuyos fines son claros y conocidos. En los conjuntos de propiedad horizontal, son altamente frecuentes los siguientes errores:

- Dar prioridad a acciones de ornamentación o de mantenimiento secundario, descuidando acciones de fondo.
- Buscar culpables y responsables de acciones no hechas por su propia incapacidad.
- Incumplir normas preestablecidas. Acción de no hacer.

- Utilizar recursos presupuestales en actividades ajenas a lo previsto.
- No informar a los residentes oportuna y verazmente el desarrollo de la gestión
- Realizar o ejercer funciones que corresponden a otro estamento administrativo.
- No cerrar oportunamente y con prontitud las cuentas y compromisos mensuales.
- Dar importancia no merecida a comentarios infundados de la comunidad.

Es necesario crear el reglamento, si no existe, de los requisitos que se desee cumpla el administrador.

Ejemplos:

- a) Que para las compras no se salga de los parámetros monetarios fijados en el presupuesto;
- b) Que, para las compras, reparaciones, inversiones, etc., solicite siempre un determinado número de cotizaciones según los valores de costo; que se cumplan las fechas de pagos y control interno.
- c) Si puede o no condonar intereses en las cuentas de cobro vencidas;
- d) Cumplir con el debido proceso descrito en un manual de deudas por cobrar que sea viable y se pueda realizar, para el cobro de valores a favor de la persona jurídica.

Un administrador de PH consecuente con su rol, sus funciones plasmadas en la ley, los estatutos y el contrato firmado, no puede dejar a un lado lo común no escrito; aquellas cosas que requieren su presencia, su participación personal, que necesitan tiempo, que debe hacer personalmente si no se ha nombrado una persona que trabaje con él.

Se toman al azar algunas de las actividades realizadas por el administrador, que pasan por alto quienes interactúan en la praxis y función administrativa criticándole cuando su actitud debería ser de apoyo, ayuda y comprensión.

- Organización de archivos y correspondencia.
- Atención de correspondencia, investigación para responder.
- Lectura y respuestas a preguntas, quejas, reclamos, malos tratos, exigencias, etc., formuladas por medios de comunicación digitales.
- Expedición de cheques, control del efectivo.
- Visitas de agentes interesados por alguna razón en relación a ofertas o demandas con el conjunto.
- Solicitud de cotizaciones u ofertas para mantenimientos y atención de los oferentes.
- Preparación de reuniones con el consejo de administración u otros estamentos.
- Atención telefónica.
- Presencia en bancos, alcaldía, oficinas oficiales, etc.
- La atención personalizada de propietarios y residentes que conllevan habladurías más que positivismo.
- Etc.

### **6.4.3 - DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

#### **6.4.3.1. - Concepto de consejo y de consejo de administración.**

Las palabras consejo de administración se utilizan en los países latinos para indicar un grupo directivo en una sociedad empresarial. También es considerado como un órgano administrativo representante de una sociedad mercantil.

El consejo de administración es una figura que cuenta con tradición en las sociedades de gran tamaño que requieren constantemente tomar decisiones de diferente índole, no precisamente concebidas en cabeza de una sola persona.

En las sociedades que se practica la existencia del mencionado consejo de administración se encuentran normas precisas para el funcionamiento, atribuciones, alcance de sus decisiones y una clara posición administrativa.

Esa concepción de consejo de administración extractada de empresas grandes, comerciales y ávidas de lucro, ha sido tomada erradamente por quienes redactan los estatutos que regirán la administración de la propiedad horizontal, extralimitándose del contenido del texto de la Ley 675 de 2001, colocándole funciones que limitan o condicionan las funciones del administrador y aún de la asamblea general. De ésta manera, la mayoría de consejos, dentro de la propiedad horizontal, desconocen las funciones claras que la Ley 675 de 2001 enuncia en su artículo 55 que dice: “Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal”

El contenido del artículo 55, puede manifestarse de la siguiente manera: “Cuando la persona jurídica no cumpla con sus fines, vale decir, administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, le corresponderá tomar las determinaciones necesarias de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal”

Lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal no podrá indicar que la persona jurídica deje de cumplir los fines, de esta suerte, la ley alude a las funciones, responsabilidades, manuales y demás previsto en el reglamento, de ninguna manera indica que el consejo absorba funciones del ad-

ministrador u otro estamento administrativo ni mucho menos de la asamblea, salvo lo previsto específicamente en el párrafo del artículo 38 de la Ley 675 de 2001<sup>35</sup>.

Así, lo manifestado en la ley no puede tomarse a la ligera, ni pretender que el consejo de administración cumpla las funciones o se tome atribuciones que esa misma ley ha fijado expresamente para la asamblea general y/o para el administrador.

De lo anteriormente expuesto, se intuye que los reglamentos, en la gran mayoría de los casos, consagran artículos que desafían la Ley 675 de 2001, otorgándole al consejo de administración funciones y atribuciones que corresponden a la asamblea o al administrador, con nefastas consecuencias.

Si bien es cierto que la Ley 675 es corta en la descripción del órgano que denominó consejo de administración, también es cierto que lo que manifiesta es preciso<sup>36</sup>.

El alcance de la función de tomar las determinaciones en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines estará orientado necesariamente, por las determinaciones de la asamblea general que tendrán relación directa con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal y su función, por otra parte, es suficientemente amplia, siempre y cuando no usurpe funciones de la misma asamblea o del administrador.

Un concepto general de consejo de administración nos lo facilita lo significativo de las acepciones:

La primera acepción de consejo es: el parecer o modo de pensar que una persona o un grupo de personas ofrece u otorga acerca de una situación y la

---

<sup>35</sup> Artículo 38 Ley 675 de 2001 – Párrafo: “La asamblea general podrá delegar en El Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo – El numeral 3 del artículo 38 dice: “Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial”

<sup>36</sup> Jurídicamente las posibilidades de interpretación de lo manifestado en la Ley 675 de 2001, con respecto al consejo de administración, son muy amplias y objeto de estudio para la disciplina del derecho.

comunica a un tercero; cumpliéndose así con la función que la palabra “consejo” significa. Este parecer o punto de vista no es obligatorio para quien lo recibe.

En el mismo sentido se toma la palabra dictamen, que significa la opinión o el juicio que se aporta o se emite sobre algo. Este dictamen es un parecer sobre algo que, desde luego, tampoco es obligatorio para quien lo recibe.

Cuando se habla de “consejo de administración” se está en la posición concreta de que existe una o más personas que de común acuerdo, emiten un parecer o un dictamen sobre un tema preciso, que aportan como “consejo” para que un tercero (el administrador) lo tenga en cuenta para ejecutar o no ejecutar una acción.

La palabra consejo para los efectos que interesan en el presente escrito significa, en primer lugar, la reunión de unos propietarios de bienes particulares que consideran deben existir como tales, para que la administración cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. En segundo lugar, el parecer o dictamen que se da u otorga para hacer o no hacer una cosa.

Este es el caso del consejo de administración en propiedad horizontal, y por consiguiente las decisiones que tome en relación con actos administrativos deben ser necesariamente de acuerdo total con el administrador. El administrador es quien decide, ejecuta, verifica e informa.

#### 6.4.3.2 - El consejo de administración y la propiedad horizontal.

Obligatoriedad.

¿Qué organizaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal deben constituir un consejo de administración?

La determinación legal de la constitución de un consejo de administración se resume así:

a) Conjuntos o edificios obligados a constituir consejo de administración.

Están obligados a constituir consejo de administración los conjuntos o edificios de uso comercial o mixto, conformados por más de 30 bienes privados, sin contar con parqueaderos o depósitos.

b) Conjuntos donde la constitución del consejo no es obligatoria:

Salvo el caso anterior, y mediante la lectura y comprensión objetiva de la norma legal (Artículo 53 de la Ley 675 de 2001) se infiere que los conjuntos o edificios, específicamente de uso residencial, no están obligados a constituir consejo de administración.

Dice la norma, que es potestativo de la asamblea general, decidir la constitución o no del consejo de administración.

Cuando se dice que es potestativo, se refiere a que los propietarios de bienes privados pueden decidir si se constituye o no. La condición es la decisión emanada de la asamblea general reunida con los requisitos básicos.

¿Cuándo aparece el consejo de administración en los reglamentos de propiedad horizontal?

En la práctica, tanto los constructores de viviendas, como los propietarios iniciales de edificios o conjuntos, con el fin someterlos al régimen de propiedad horizontal en cumplimiento de la ley, incluyen en la escritura pública el órgano administrativo: consejo de administración, sin analizar su obligatoriedad y las funciones que desempeñará, otorgándole en los estatutos, facultades no apropiadas.

En la gran mayoría de casos, sin medir consecuencias, consagran como función del consejo el nombramiento del administrador sin tener en cuenta que ésta labor le corresponde a la asamblea general (numeral 1ro, artículo 38, Ley 675 de 2001), valiéndose de la interpretación literal y errada de lo plasmado en el artículo 50 de la ley citada<sup>37</sup>, que en su segundo inciso dice ... “salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración,

---

<sup>37</sup> El artículo 50 de la Ley 675 de 2001, reza: “La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano...”

donde será elegido por dicho órgano...”, otorgándole íntegramente la responsabilidad de elegir y nombrar al administrador. Esto trae entre otros, la grave consecuencia de que el consejo se considere así mismo, como jefe del administrador y consecuentemente usurpe funciones que no le corresponden entorpeciendo la labor del nombrado.

Es importantísimo comprender que el artículo 38 de la ley (referente a las funciones de la asamblea) dice: “... Nombrar y remover libremente al administrador ...”, mientras que el artículo 50 de la ley dice: “... salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano...”

En el artículo 38 se lee: “Nombrar y remover”, en tanto en el artículo 50 se lee: “será elegido...”

En el presente estudio se entenderá por nombrar, el hecho de designar a una persona para desempeñar el cargo y la función de administración.

Se entenderá por elegir, el seleccionar una o varias personas idóneas capaces de desempeñar el cargo de administrador(a) con el fin de presentarlos en la asamblea.

Si es el consejo de administración quien elige al administrador(a) y lo nombra, no correspondiéndole, escogiendo el mejor postulante, ¿Por qué, en la mayoría de los casos no le permite ejercer su función con plena autonomía?; ¿Duda de la capacidad profesional de la persona que eligió para el cargo?

Para comprensión del por qué se acostumbra a aceptar que el consejo de administración nombre al administrador se plasma a continuación lo que ocurre en un alto porcentaje de casos.

Los propietarios reciben en un momento determinado la administración del edificio o conjunto con unos estatutos hechos bajo la necesidad del constructor o primer propietario, y sin reflexión de las consecuencias de su contenido, aplican las disposiciones allí descritas que en su esencia encierran perjuicios que impiden una correcta administración.

Los estatutos necesariamente cumplirán unos formalismos ineludibles de ley, pero aquellos puntos normativos que se aplicarán al edificio o conjunto

en particular por sus propias características y la idiosincrasia de sus propietarios, deberán plasmarse en el reglamento mediante la asamblea general y la reforma estatutaria adecuada<sup>38</sup>. En especial a la que se refiere al nombramiento del administrador(a).

Quienes sean nombrados como miembros del consejo de administración, desde la primera asamblea de propietarios obrarán con amplitud de criterio, conscientes de su verdadera función orientadora, de manera tal, que con su ejemplo y convivencia sean el faro que alumbre el crecimiento de la comunidad en relación primordial con los bienes privados y bienes comunes.

Las relaciones del consejo de administración con el administrador deberán ser cristalinas, emanadas de unos estatutos claros teniendo en cuenta que, se considera que no existe un conjunto donde se nombre un administrador(a) ineficiente o incapaz.

Es preciso acotar que, si bien es cierto que el administrador debe ejercer su función con plena autonomía, también es cierto que deberá cumplir rigurosamente el control interno establecido, con el fin de evitar desfalcos que administradores ajenos a la honestidad practican.

Ahora bien, una asamblea numerosa tiene en la realidad y físicamente la dificultad de nombrar al administrador, por ello el consejo de administración, si existe, elegirá dos, tres o cuatro hojas de vida, las analizará y presentará los candidatos en la asamblea con el fin de que sea ella quien nombre al administrador. Si no existe consejo, el administrador vigente será quien presente las hojas de vida, sin detrimento de postularse para un nuevo periodo en concordancia con el contrato que haya firmado. De ésta manera se cumple cabalmente el artículo 38 (de la ley 675 - 2001) donde se lee: “Nombrar y remover”, (que corresponde a la asamblea) y el artículo 50 (ley citada) donde se lee: “será elegido...” (Que corresponde al consejo de administración si existe)

Sea como fuere, los detalles concienzudamente analizados, las condiciones y lo pertinente, se plasmará en los estatutos. Debe quedar manifestado que

---

<sup>38</sup> La reforma estatutaria indudablemente ocasiona una escritura pública y su registro.

el consejo no es el superior del administrador, quién conservará su independencia, a menos que su contrato sea de orden laboral y contenga amplia y absoluta especificidad en lo referente al alcance de su condición de representación legal que le otorga la ley.

#### 6.4.3.3 – Formación e integración del Consejo de Administración

Se incluirá en el reglamento de propiedad horizontal la existencia de consejo, en el conjunto residencial específico, si así lo dispone y aprueba la asamblea general, sin embargo, es de altísima y pertinente necesidad, en el momento del diligenciamiento de los estatutos, dejar abierta la potestad de la asamblea general de nombrarlo o no en cada ocasión, para cualquiera de los periodos de existencia de la persona jurídica, según las necesidades mediatas e inmediatas de la vida en el conjunto, sus requerimientos físicos de servicios, mantenimiento de bienes o favorecimiento de la convivencia.<sup>39</sup>

Si los propietarios de bienes privados o sus delegados, reunidos en asamblea, siempre cumpliendo la norma que haya sido establecida en el reglamento, nombran un consejo de administración, velarán porque los miembros que lo integren sean propietarios o delegatarios de ellos, mayores de edad, cualquiera sea su raza, religión, condición política, estado civil, etc., siempre que sean tenidos por la comunidad como miembros honestos y honorables. No se tendrá en cuenta su grado académico, pero sí, que posean el conocimiento mínimo de lo que es la propiedad horizontal y claridad en las funciones que desempeñará, su idoneidad en asuntos comunitarios y el deseo de servicio; estas serán cartas de excelente presentación.

#### Integración del consejo de administración.

Un consejo de administración estará integrado por un número impar de miembros no inferior a tres. No hay límite para su número, pero se recomienda que éste sea reducido y formado por personas idóneas como acá se ha detallado.

---

<sup>39</sup> Es prudente y esencial analizar el reglamento de propiedad horizontal recibido, haciéndole las reformas pertinentes con el fin de garantizar una administración racional, precisando las funciones de cada órgano administrativo, en especial del consejo de administración.

Cada uno de los miembros del consejo de administración será nombrado por la asamblea general.

La asamblea general puede nombrar los miembros que conforman el consejo de administración para periodos específicos de tiempo. Ejemplo: Si han decidido que los miembros del consejo de administración sean once (11), puede nombrar dos (2) de ellos para un periodo de tres años, dos (2) de ellos para un periodo de dos (2) años y siete (7) para un periodo de un (1) año.

El ejemplo apropiado en el caso de que sean cinco (5) los consejeros, podrá nombrarse uno (1) para un periodo de tres (3) años; uno (1) para un periodo de dos (2) años y tres (3) para un periodo de un (1) año.

Todos los años renovarán a quienes se les venza el periodo, a aquellos que hayan renunciado y a aquellos que no cumplan con una apropiada asistencia.

Es conveniente, con el fin de evitar la formación de grupos que absorban la permanencia y, formen un consejo cerrado, que para poder ser reelegido debe dejarse un tiempo determinado, que puede ser de un año entre elección y elección. Esto debe quedar explícito en los estatutos.

Las combinaciones de tiempo anteriores pueden variarse de muy diferentes maneras según el número de consejeros y las convicciones y necesidades que la asamblea, debidamente informada, haya observado en el conjunto. Sea la que fuere deberá quedar en los estatutos.

Es costumbre en la institucionalidad oficial colombiana, nombrar en los cargos administrativos importantes personas cada vez que existe un cambio gubernamental. El recién llegado no conserva políticas, procedimientos o mecanismos de su antecesor e inicia procesos diferentes para cada actividad. Es decir, no permite la continuidad en las labores y una cuantas quedan empezadas y otras sin terminar.

Una de las formas de buscar la continuidad en las tareas, por lo menos en la propiedad horizontal, consiste en la permanencia de algunos de los miembros del consejo de administración por dos o tres años, de manera tal, que garanticen la continuidad de políticas favorables para la comunidad, tales

como una labor educativa y cultural que requiere estrategias y mecanismos a mediano y largo plazo. Esta es la gran ventaja del nombramiento de consejeros en escalas de tiempo diferentes.

El perfil ideal para ser miembro del consejo de administración, sin detrimento de lo ya anotado, lo da la posesión de las siguientes características personales:

- Ser honesto y honrado.
- Ser convincente ante la comunidad de su deseo de servicio social.
- Ser ejemplo de un comportamiento moral, social, tolerante y respetuoso, positivos.
- Permanecer al día en sus obligaciones y hacer uso racional de sus derechos.
- Ser padre, madre o hijo(a) integro en su vida familiar.
- Tener una visión amplia con criterio positivo de las necesidades comunitarias con manifiesto conocimiento de sus atribuciones y restricciones dentro de la propiedad horizontal.
- Conocer la clase de entidad que es la propiedad horizontal en todos sus aspectos y tener la preparación que otorga la experiencia comunitaria y el uso de la razón.

La asamblea general tendrá en su haber los mejores resultados para la elección de sus representantes en el consejo de administración aplicando los puntos anteriores, pues el valor de la persona se medirá por aquellas cualidades y no por el título universitario o condición política que ostente.

#### 6.4.3.4 - Funciones del consejo de administración.

Las funciones del consejo de administración, si se atiende en forma objetiva la ley que rige la propiedad horizontal, que dice: “Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal” se estará frente a una situación definida.

Esta definición coloca dos parámetros claros que encierran la guía para determinar las funciones del consejo de administración: a) Los fines de la persona jurídica y b) los artículos pertinentes que se incluyan en el reglamento de propiedad horizontal (estatutos).

En cuanto a los fines de la persona jurídica no existe duda, pues se encuentran claramente descritos en el Artículo 32 de La Ley 675 de agosto 3 de 2001, que a la letra dice: “Su objeto (se refiere a la persona jurídica) 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.”

Obsérvese con amplio criterio y precisión el mandato de la ley que indica que la administración correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes, corresponde a la persona jurídica y no al consejo de administración.

Al consejo de administración le corresponde tomar las determinaciones en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, es decir, que el responsable de la administración y la representación legal, cumpla con el manejo de los bienes y servicios comunes.

Las determinaciones del consejo si observa que no se cumplen los objetivos lo hará conocer en primera instancia del administrador, para que corrija lo pertinente, posteriormente al revisor fiscal y en caso tal, de no ser escuchado, citará a asamblea general.

En éste orden de ideas se deduce claramente, que el consejo de administración no es jefe, ni tiene potestad jerárquica sobre el administrador, ni sobre los propietarios de bienes privados y mucho menos sobre el revisor fiscal.

Sí, por el contrario, estará sujeto a las orientaciones y determinaciones de la asamblea general.

Lo expuesto se clarifica aún más leyendo el Artículo 32 de la Ley 675 mencionada, que precisa que la persona jurídica está conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, quienes ejercen su poder reunidos en asamblea, y deciden la existencia o no existencia del consejo de administración y dictan sus funciones.

Para el cumplimiento de que pueda tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, requerirá necesariamente: unas instrucciones claras de la asamblea general, una completa comprensión y afinidad con el administrador y la certeza de cumplir la ley, los estatutos y reglamentos y desde luego aceptar los dictámenes del revisor fiscal.

Es de suma importancia comprender, asimilar y aceptar que el consejo de administración actuará en orden a que la persona jurídica cumpla esos fines, esos objetivos y evitará siempre, en toda forma, pisar terrenos ajenos y equivocadamente ubicarse en un plan de coadministrador, tomando conciencia plena que es al administrador a quien corresponde ésta función.

Las funciones específicas que la asamblea desee delegar en el consejo redundarán en precisión, evitando necesariamente colocarle funciones que la ley en su articulado determina específicamente para el administrador o para la misma asamblea.

Así mismo, serán claras y precisas las atribuciones que le sean otorgadas y si entre ellas consideran la escogencia del administrador(a), la asamblea debe reservarse el nombramiento final entre los candidatos(as) que el consejo presente, lo cual se determinará en los estatutos.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Ver el numeral 11 – Elección y nombramiento del administrador – del punto 6.4.1.1.3

#### 6.4.3.5 - Normas generales para un consejo de administración:

- El consejo de administración se reunirá las veces, días, hora, y condiciones especificadas en los estatutos. También se indicará allí, a quien corresponde la convocatoria y sus pormenores.

- En la primera reunión después de su elección, nombrarán presidente(a) y secretario(a) y acordarán el recibo de responsabilidades, documentos y lo pertinente del consejo anterior.

- Un consejo tomará decisiones válidas cuando se reúnan la mitad más uno de sus conformantes y, para efectos de aprobar cualquier punto discutido, se requerirá la aprobación de la mitad más uno de los asistentes a la reunión. Sus decisiones, en todos los casos, serán concordantes con las funciones estatutarias y de aceptación manifiesta del administrador(a).

El administrador en su calidad de representante legal de la persona jurídica y en plena realización de sus funciones deberá rechazar y no aceptar aquellas decisiones que vulneren su autonomía y su carácter de representación legal. Cuando así ocurra, dejará constancia escrita en manos del revisor fiscal del hecho en cuestión.

El consejo en caso de observar que la ley, los estatutos o las instrucciones de la asamblea se incumplen, procederá a informarlo al administrador y/o al revisor fiscal para que sean tomadas las medidas necesarias de solución.

- El consejo de administración, llevará un libro de actas que serán firmadas por el presidente y secretario del mismo, colocándolas oportunamente en manos del administrador para su conservación y custodia.

- Los miembros de un consejo de administración asimilarán las condiciones que se imponen al administrador o al revisor fiscal en el sentido de no ser familiar ni pariente de los miembros de los otros estamentos administrativos y ser estrictos cumplidores de las leyes y estatutos del conjunto, entre ellas el pago de las expensas comunes y los pagos que se presenten. Estos puntos deben quedar estipulados en los estatutos, mencionando claramente que se permite y que no se permite y las acciones en caso de incumplimiento.

En una gran mayoría de conjuntos y edificios es costumbre que las actas del consejo sean tomadas, diligenciadas y puestas en ejecución por el administrador, dejando sin funciones al secretario(a) que ha sido nombrado por el consejo. Es necesario que las actas de las reuniones del consejo de administración sean diligenciadas por el secretario(a) nombrado con funciones específicas dentro de los miembros del mismo. La conservación de las mismas sí corresponde al administrador.

Las funciones del secretario, como las del presidente, deberán figurar en un reglamento que las normalice y haya sido aprobado por la asamblea general, sin que sea necesario que figuren en los estatutos. Los cambios en el reglamento, serán aprobados por el mismo consejo y presentados en la asamblea para su ratificación. Los cambios en este reglamento, que serán de orden operativo, no de funciones, no requerirán modificación de estatutos, como ya se dijo y por lo tanto no es necesario elevarlo a escritura pública.

- El consejo realizará un seguimiento permanente de la ejecución de obras, del desarrollo de actividades y de la ejecución presupuestal con el fin único de colaborar estrechamente en su desenvolvimiento. En caso de encontrar anomalías las pondrá en conocimiento del administrador, del revisor fiscal o de la asamblea, pues se repite que sus atribuciones son solamente de consejero. Es decir, no podrá dar órdenes a nadie y de ningún tema, imponer sanciones de especie alguna, y menos aún, tomar decisiones que le corresponden al administrador o fiscal. De ésta manera cumple las determinaciones de la ley en el sentido de velar por su cumplimiento, lo mismo que las estipulaciones estatutarias y las decisiones de la asamblea.

Cada una de las afirmaciones que se exponen a continuación permitirán apreciar lo inoportuno de un consejo cuando interfiere y absorbe funciones y/o coarta las actividades y atribuciones del administrador.

El administrador(a) de una persona jurídica constituida como propiedad horizontal, nombrado por la asamblea, siempre será el más capaz e idóneo de los administradores. ¿Elegiría, el consejo un administrador que no fuese idóneo?

El elegido como administrador(a) debe considerarse como un profesional independiente o como un empleado en plena concordancia con las normas

laborales y, el contrato que firmen, sea cual fuere el caso, debe cumplirse a cabalidad, honesta y puntualmente.

En caso, que el administrador sea nombrado como empleado, cumplirá las órdenes del jefe, en concordancia con lo que recen los estatutos. El responsable de la administración será ese jefe, y sus decisiones figurarán en actas, así hagan aparecer al administrador(a) como representante legal de la persona jurídica y le ordenen que hacer o no hacer. El administrador de todas maneras, aplicará su criterio y dejará necesariamente claro su concepto en las actas correspondientes.

Los estatutos definirán con precisión quien ejercerá la función de jefe del administrador y las atribuciones pertinentes de cada uno.

Algunas conclusiones sobre el funcionamiento, atribuciones y responsabilidades del consejo de administración, son las siguientes:

- El consejo es un organismo de consulta, orientación y apoyo para el administrador y su función normal es velar por cumplir y que se cumplan los preceptos de la asamblea. Deberá hacerlo bajo la perspectiva de colaborador no de fiscalización.
- El consejo de administración cumplirá sus deberes en función del bien común cumpliendo una labor social.
- Los miembros del consejo de administración no pueden reclamar privilegios ni beneficiarse de su calidad de consejeros, y su trabajo será ad-honorem.
- Los miembros del consejo de administración deben mantenerse al día en el pago de las expensas comunes que les correspondan. Los estatutos indicarán su insubsistencia por incumplimiento.
- Lo anteriormente expuesto indica que los miembros del consejo para poder representar dignamente a la comunidad que los ha nombrado deben poseer un alto grado de autoridad moral.
- El consejo de administración mantendrá informados a quienes los eligieron sobre el desarrollo de la gestión administrativa y de los proyectos de

culturización social, con el fin de escuchar sus sugerencias y hacerlos partícipes de los mecanismos y estrategias que fortalezcan la convivencia y el conocimiento de su conjunto residencial.

Los conjuntos cobijados por el régimen de propiedad horizontal tienen múltiples dificultades, desde el daño que les producen aquellos que pintan sus paredes, los daños en redes de servicios públicos, y de espacios comunes, hasta las deficiencias de bienes esenciales, etc. Y es allí, donde se debe manifestar el consejo de administración para que, de una manera preventiva, oriente, aconseje y presente parámetros viables a la asamblea para corregir las deficiencias encontradas mediante programas y estrategias apropiadas. Además, si es positivo en su gestión, trabaje con el administrador con el fin de solventar las dificultades.

No es el consejo de administración el encargado de dar órdenes, mandar, ni mucho menos pedir cuentas o recriminar al administrador. El hecho de haber sido quien lo escoge dentro de un grupo, no lo faculta para ser el jefe del mismo. Su función es solo elegirlo y eventualmente reemplazarlo si lo nombró equivocadamente y éste no cumplió.

Cuando en la realidad llegue a fallar el administrador en cualquiera de los aspectos de su gestión, la actitud del consejo será dialogar con él, en forma independiente de la revisoría fiscal, para que corrija su rumbo y en caso de que no acepte sus fallas y persista en ellas, citará a la asamblea general para proceder a su cambio, si existe la figura de administrador suplente, le llamará para que reemplace al titular.

Si el consejo se ve en la necesidad de solicitar el cambio del administrador demostrará que fue incapaz de elegir a la persona indicada.

## **7.- DEL REVISOR FISCAL.**

Independientemente de las funciones que fija la ley para quien ejerce funciones de revisor fiscal y las orientaciones del consejo técnico de la contaduría pública, que pueden consultarse, se mira acá un perfil general acorde con las necesidades de la propiedad horizontal.

El Artículo 57 de la Ley 675 de 2001 es clara en manifestar que el nombramiento de revisor fiscal en la propiedad horizontal, está a cargo de la asamblea general de propietarios. Será contador público con matrícula profesional vigente.

Es obligatorio para los conjuntos de uso comercial o mixto y no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con revisor fiscal si así lo decide la asamblea general de propietarios y cumplirá las condiciones mencionadas, sin embargo, en este caso podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

La independencia del revisor fiscal es una de las bases en que se apoya la profesión del contador público y se reflejará en unas elevadas normas de honestidad e indicará el camino en ejercicio de la función de revisor; como tal, no temerá objetar las decisiones o actos de cualquiera de los organismos de administración. Esto significa que podrá si es necesario, aclararle a la misma asamblea sus equivocaciones si las tuviere, aun siendo la asamblea quien le haya nombrado para el cargo.

Por otra parte, los conceptos y actuaciones del revisor fiscal deberán ser objetivos y en el caso de la propiedad horizontal, poseer un amplio criterio y conocimiento de lo que es el ente económico definido por la ley como persona jurídica – propiedad horizontal -, respecto a su calidad social, su constitución y sus objetivos específicos, de manera tal, que su estructura orgánica y su sistema contable sean apropiados y consistentes con su naturaleza.

Entre las consideraciones que deben valorarse del revisor se encuentran:

a) Un conocimiento amplio y específico de la propiedad horizontal como institución, como ente jurídico y sus características únicas y diferentes a

cualquiera otra empresa, desde su inicio y en su organización administrativa, su estructura financiera como en sus especificidades contables.

b) Su aporte en la gestión administrativa, velando por que se cumplan los estatutos particulares de cada edificio o conjunto y se den correctos pasos con el fin de satisfacer la función social y ecológica de la propiedad.

c) Ser dueño de un amplio criterio para asimilar lo que significa propiedad común; aceptar que la persona jurídica propiedad horizontal no puede tratarse con los parámetros que se utilizan para valorar los entes comerciales ni las entidades comunes sin ánimo de lucro; además, ser consciente que la contabilidad se registra utilizando un plan contable hecho para comerciantes e instituciones cuyo objeto social son las utilidades.

La utilización de los softwares contables existentes, no son apropiados para la PH, el administrador, el contador y el revisor fiscal no pueden ceñirse a ellos, sino recordar que son herramientas para la aplicación de los conocimientos apropiados al ente que se audita.

El revisor fiscal tendrá en cuenta que los dineros recibidos por la persona jurídica propiedad horizontal no son ingresos de operación para la consecución de utilidades, sino depósitos hechos por los propietarios de bienes particulares para cubrir las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, como reza el artículo 29 de la Ley 675 de 2001.

Por otra parte, toda vez que la persona jurídica propiedad horizontal, por su objeto social manifestado en el artículo 32 de la ley mencionada y que consiste en administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes y lo especificado en artículo 33 referente a su característica de ser sin ánimo de lucro, no amerita el cumplimiento de algunos parámetros exigidos por la DIAN para quienes están obligados a tributar y presentar declaración de renta y patrimonio, que no es el caso de la persona jurídica propiedad horizontal.

El revisor fiscal tendrá un amplio criterio y junto con el administrador y el contador buscarán en la representación contable el mejor cumplimiento de

los artículos 29, 32 y 33,<sup>41</sup> con el fin de ofrecer a los propietarios de bienes privados la máxima claridad en la recolección y aplicación de las expensas comunes, sin demerito de la debida contabilización y control de otros dineros recibidos y utilizados.

Una de las prioridades del revisor fiscal será velar por el cumplimiento de las normas de control interno, en especial aquellas referentes a la erogación de dineros, pues es la experiencia la que enseña, que en estas operaciones se ejecuta lo indebido

La terminología contable, financiera y técnica utilizada para la presentación de estados financieros e informes, en la mayoría de casos, no es comprensible para la totalidad de propietarios de bienes privados, por ello, es necesario mostrarles sintéticamente el valor total de lo recibido, el valor total ejecutado y el monto de las deudas. El fiscal esta llamado para ofrecer claridad, no confusión.

Independientemente de los estados financieros e informes que deben diligenciarse para cumplir leyes, requisitos, normas económicas o patrones comerciales que el revisor pedirá para ejercer su potestad de dictaminar según las normas contables, es necesario mostrar a los propietarios de bienes privados cifras entendibles y reales de los dineros que aportaron como expensas comunes y la ejecución presupuestal, además, los ingresos y erogaciones por otros conceptos. Por otra parte, hacerles conocer la lista de deudores y la lista de cuentas por pagar.

El revisor fiscal ha de ser la fuente de luz que ilumine el hecho de que los propietarios de bienes particulares, cuyo interés son los bienes comunes, están lejos de comprender figuras como “causación”, “depreciación”, “capital de trabajo”<sup>42</sup>, etc., que en ocasiones permiten y propician graves errores en las cifras de los estados financieros de la propiedad horizontal, en plena contradicción del principio contable de claridad y veracidad.

---

<sup>41</sup> El artículo 29 se refiere a la obligatoriedad de las cuotas de administración. El artículo 32 al objeto de la persona jurídica y el artículo 33 indica que la persona jurídica es sin ánimo de lucro.

<sup>42</sup> Las normas contables: “causación”, “depreciación” “capital de trabajo” son propias de entidades comerciales.

Se sugiere al señor revisor fiscal aceptar y presentar conjuntamente con el administrador, un informe de cuentas mediante los cuadros sugeridos en el punto 15 del presente estudio, independientemente de los “estados financieros” de tradición y legalidad.

## **8. - DEL CONTADOR**

El contador en la propiedad horizontal es el directo colaborador del administrador.

El numeral 5 del artículo 51 de la ley 675 de 2001 dice: “Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto” cuando habla de las funciones del administrador.

En un porcentaje ínfimo el administrador se hace cargo personalmente de llevar la contabilidad de la persona jurídica, tanto por la falta del tiempo requerido para esta función como por la ausencia del conocimiento de la aplicación contable, por ello, deberá contratar un profesional de la contaduría con el fin de cumplir con esta obligatoriedad.

El profesional contratado deberá estar preparado y consciente de aceptar las instrucciones del administrador en el desarrollo propio de la gestión administrativa del edificio o conjunto y acomodarse a los procedimientos de dicha gestión.

Debe entenderse que, el contador aportará los conocimientos técnicos y profesionales de la contaduría pública, en concordancia con la legislación colombiana, lo cual es obvio e independiente de las costumbres y disposiciones administrativas. Colaborará así mismo, con el fin de mantener una organización, con las costumbres necesarias para la funcionalidad del flujo contable en todas direcciones mediante los documentos e informes que se requieran para tal fin.

El contador estará bajo la directa dependencia del administrador, en completa armonía con el revisor fiscal y con un amplio y constructivo criterio en relación con los demás órganos administrativos, los residentes del conjunto y los terceros involucrados en la gestión del administrador.

La ley marca las funciones, obligaciones, restricciones y normas relacionadas con el ejercicio de la profesión que cumplirá cabalmente y son la base para el ejercicio de su función.

Es necesario que el contador tenga conocimiento de lo que es la propiedad horizontal y la ubicación de la persona jurídica que la representa, por cuanto su calificación dentro del marco de los entes económicos tiene características sui-géneris, fuera de los parámetros normales de las empresas sin ánimo de lucro y, por otra parte, debe acomodarse a las leyes contables existentes para entes cuyos parecidos con ella son mínimos.

El contador en la propiedad horizontal es el colaborador indispensable y el apoyo fundamental de la gestión económico financiera del administrador, en especial del cumplimiento de la ejecución presupuestal. El contador será el guía financiero en concordancia con las expensas recibidas y los pagos realizados en su debida oportunidad y consecencialmente, del control de cuotas de administración por cobrar.

La labor fundamental será el registro contable de las expensas recibidas y otros valores recibidos y de las erogaciones presupuestadas y los otros egresos, aplicando los parámetros de ley y la técnica contable. Finalmente, la preparación de los estados financieros de manera tal, que sean comprensibles para los propietarios de bienes privados y luego ajustados a los términos de ley.

En relación con la utilización de los softwares contables existentes, repitiéndose lo que se dijo al hablar del revisor fiscal, no significa que el contador deba ceñirse a ellos como autómeta de la tecnología, sino recordar que éstas son herramientas para la aplicación de conocimientos racionales apropiados al ente que se trabaja lejano a una mecánica impuesta por costumbres o normas que son ajenas a la persona jurídica propiedad horizontal.

Una de las funciones importantes del contador será la preparación oportuna de documentos, pagos y demás exigencias de la DIAN, en relación a las obligaciones de la PH.

Se sugiere al señor contador, lo mismo que al señor revisor fiscal, aceptar y presentar conjuntamente con el administrador, un informe de cuentas mediante los cuadros sugeridos en el punto 15 del presente estudio, independientemente de los “estados financieros” de tradición y legalidad.

## **9. - DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA**

La Ley 675 de 2001, habla de la solución de conflictos y para afrontarlos crea un comité que denomina “Comité de Convivencia” y lo reglamenta en los párrafos 1ro, y 2do, del Artículo 58, en los cuales, además, fija unos parámetros de funcionamiento, que dicen: “Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la interpretación de ésta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales...” puede intervenir el comité de convivencia.

La interpretación y aplicación de las normas de ley anteriores se deberá hacer con amplio criterio y alto positivismo en procura del entendimiento donde prevalezca lo ecuánime y benéfico para todos. De esta manera no solo se cumple la ley, sino que se da un paso hacia la fraternidad que la verdadera convivencia requiere.

Los términos: “conflicto”, “controversia” y “convivencia” son suficientemente amplios y se observa que la ley queda corta en las definiciones y precisión de la temática en la misma forma que sucede con los artículos 53, 54 y 55 que se refieren al consejo de administración.

El presente estudio muestra una visión con respecto a la convivencia, haciendo un enfoque relacionado con la propiedad horizontal, así:

### **9.1 – Concepto de convivencia**

La convivencia es la consecuencia lógica de la necesidad de socializarse que se manifiesta sola y aparece en el mismo momento del nacimiento.

Los primeros rasgos de comportamiento personal se aprenden en brazos de la madre y en la compañía de quienes velan por el individuo hasta los años de emancipación.

El ser humano, desde el nacimiento, aprende y asimila los pasos de una disciplina o indisciplina; de un trato amable o violento; de un sentido cordial o díscolo; del ser honesto o mentiroso; del uso de costumbres limpias o sucias; de costumbres amables o gritos; de la obediencia inteligente o de la acción por la amenaza; allí en fin, asimila y se forma según lo que vio y recibió en todos los aspectos: físicos, morales, intelectuales, de comportamiento y en algunos casos, quizá en un 100%, hasta los modos de vestir y la forma de hablar.

Este bagaje de elementos los llevará como parte de su ser, psíquica e inconscientemente hasta la muerte y, el entendimiento con el otro depende del manejo de lo que él es: amable, hosco, sencillo, irritable, tolerante, comprensivo etc., y ese modo de ser, reflejo de su personalidad, marcará su aptitud para la convivencia, entendiéndola como la capacidad de vivir con otros.

Con el paso de los años el individuo refuerza sus defectos y se vuelve una persona intolerable o por el contrario lleno de conciencia de sí mismo corrige, racionalmente hasta donde le es posible, sus defectos, mejora su modo de ser y se convierte en una persona agradable y comprensiva con quien se puede convivir. Es decir, es un individuo que avanza por el sendero de la madurez.

La convivencia entendida como la capacidad de vivir juntos, depende de la personalidad de cada uno y de su modo de ser.

La persona íntegra, llena de madurez, que adquirió o aprendió la honestidad, la disciplina, la amabilidad, las costumbres limpias, la obediencia inteligente, el comportamiento sano y moral no tendrá ningún rechazo por raza, color, creencia, modo de pensar, oficio, estudios, desempeño laboral, cualidades o defectos físicos, y todo aquello que haga, será parte fundamental de su personalidad, de su modo de ser, y será fácilmente aceptado, es decir, es apto para ejercer la convivencia, es un ser que puede vivir con los demás minimizando los problemas y las diferencias.

Cada ser humano, en cualquier parte del mundo, es diferente a los demás mostrando las pequeñas o grandes desigualdades que le caracterizan y que son las que han de ser aceptadas sin restricciones y con un profundo respeto de todos para todos, de manera tal que, si esto se da, la puerta para vivir en convivencia está abierta.

El conjunto de personas en familias, pueblos o grupos específicos establecidos con fines determinados constituye lo que se ha llamado sociedad, cuya característica imprescindible es que su formación se da por la existencia de seres humanos y será necesario tener en cuenta y comprender y aceptar sin duda alguna, que el vivir unos con otros en armonía, depende del modo de ser de cada uno.

En éste orden de ideas, si se trata de hablar de la convivencia, no bastará utilizar palabras como respeto, tolerancia, concordia, comprensión, si cada uno de los miembros del grupo no permite que fluya de su interior ese respeto, esa tolerancia, la comprensión, la concordia, el perdón y la paz.

Además, el ser humano al pasar los años, adquirirá unos valores personales si cultiva el deseo de ser cada día mejor para sí mismo y para los demás, de manera que realmente sea admirado por su capacidad de convivir, es decir poseer y mostrar valores como la: libertad, felicidad, honestidad, humildad, amor, paz, responsabilidad, sencillez, unidad, ayuda, amistad, caridad, justicia, fidelidad, paciencia y perseverancia.

La libertad entendida como una facultad natural de obrar de una manera o de otra de acuerdo con sus principios y los principios aceptados en la sociedad en que vive.

La felicidad entendida como el disfrute pleno de sus derechos y la convicción del cumplimiento de los deberes.

La honestidad como la compostura, el bien obrar, la decencia, la rectitud y la honradez.

La humildad como la virtud de aceptar que todas las personas poseen el derecho de ser quiénes son y no creerse superior a ninguno. Tampoco inferior.

El amor como la capacidad de dar sin recibir, para beneficio de todos.

La paz como fruto de la mutua comprensión y respeto de las creencias ajenas.

La responsabilidad como la capacidad de cumplir con principios personales positivos, con normas existentes y la palabra dada, hablada o escrita.

La sencillez sin necesidad de una ostentación.

La unidad como cualidad de ser íntegro y de una palabra para consigo mismo y los demás.

La caridad como el respeto, buena voluntad, aceptación y ayuda para con los demás.

La justicia como virtud que inclina a dar a cada uno lo que le pertenece en derecho, razón y equidad.

La fidelidad como principio de estar presente en pensamiento, palabra y hechos siempre y sin falta para con los demás con confianza plena.

La paciencia como la capacidad de esperar y encontrar lo mejor de cada persona en su momento.

La perseverancia como virtud de esperar y seguir adelante siempre recuperándose sin desfallecer.

Existiendo estas cualidades individuales y poniéndolas en práctica, se llega al límite en el cual puede empezar la convivencia, es decir, se puede pensar en la posibilidad de vivir juntos con notable éxito.

Las cualidades y características hasta acá repetidas para vivir juntos, requieren un elemento esencial: la existencia de intereses comunes.

Así, la convivencia puede entenderse como aquel estado en el cual una pluralidad de individuos que poseen intereses comunes se entienden entre sí en

términos de reconocimiento, tolerancia e imparcialidad, pudiendo vivir unos con otros de manera respetuosa, pacífica y segura sin perder el norte que no es otro que la consecución de los objetivos comunes.

En propiedad horizontal se da un grupo formado por personas que llegan a él sin proponérselo y además inconscientemente, se van a unir y convertir en grupo social en el cual, primariamente, solo aparecen unos intereses comunes.

Cada uno de los adquirentes de un bien privado piensa en todo primero, antes que aceptar o ser consciente que hace parte de hecho, de un grupo formado por extraños entre si y que su único vínculo consiste en el deseo de satisfacer unos intereses comunes muy semejantes que son: La necesidad de pertenencia y el deseo de residir, es decir, de tener asiento en un lugar propio; sentir seguridad y tener sus muebles, sus eléctricos y enseres al abrigo de extraños; la comodidad de salir, estar o regresar en el momento que le apetezca; estar en un lugar donde los pequeños puedan disfrutar de su niñez mediante el amparo de un sitio cerrado, seguro, vigilado; poder estar tranquilamente en sitios que le den ese goce, y quizá una cafetería, una piscina, un gimnasio, una sala de expansión, etc.

La armonía de ese grupo social comienza por la existencia de intereses comunes, antes que el conocimiento personal entre ellos.

Los adquirentes de un bien privado en PH de un momento a otro se encuentran frente a un reglamento de obligatorio cumplimiento, cuyas bases fundamentales se refieren al uso de los bienes y servicios comunes adquiridos y cuya administración solo puede darse a través del cumplimiento del estatuto vigente.

Es el momento de auto valorarse y responder a sus cualidades personales con el fin de poder ser parte viva de un grupo desconocido, que requiere para su supervivencia armónica, la convivencia pacífica.

El establecimiento de normas internas o estatuto, deberá ser desde el principio, o reformarse posteriormente de manera tal, que las interacciones sociales sean positivas y los resultados de las acciones conjuntas redunden en beneficio de todos; el reglamento interno de cada conjunto será el estudio

juicioso y serio hecho por los propietarios de bienes privados, voluntaria y conscientemente con el fin de construir un reglamento en el que prime el respeto, la tolerancia y la solidaridad como pedestales de la convivencia.

Por otra, parte estarán presentes, como un hilo conductor, los valores que rigen la convivencia como son: el reconocimiento y aceptación de las personas, que alude a la diversidad; la tolerancia que alude a la diferencia y la imparcialidad que apunta a la equidad.

En propiedad horizontal la necesidad de participar en convivencia la señala la ley convirtiéndola, sin mencionarlo, en algo obligatorio, sin embargo, en el presente estudio, no es ese el termómetro de estudio, sino que se destaca la voluntad real que cada persona debe manifestar cumpliendo sus deberes con todo y con todos y ejerciendo sus derechos con la libertad de la tolerancia, la imparcialidad y el respeto, mostrando la madurez individual que se reflejará en la capacidad personal de practicar la convivencia.

Se deja el tema de la convivencia en estos términos para considerar con mucho optimismo que en un futuro no lejano las unidades de propiedad horizontal, mediante la integración y aporte decidido del administrador(a), del comité de convivencia, y una política uniforme y cualitativa del consejo de administración, si lo hay, construyan con estrategias de educación sobre la temática, grupos ejemplares de convivencia, solidaridad y participación en los conjuntos sometidos a al régimen de propiedad horizontal.

Se mencionaron anteriormente el respeto, la tolerancia y la solidaridad como pedestales de la convivencia. Estas virtudes en efecto, de una u otra manera encierran lo necesario mínimo para convivir dentro del grupo que se ha denominado propiedad horizontal, por ello se hablará de cada uno, como el soporte del trípode donde reside la convivencia.

## **9.2 – De la solidaridad.**

Se entenderá por solidaridad la adhesión y apoyo incondicional a causas o intereses comunes.

El germen y punto de apoyo que da origen a la convivencia dentro de la propiedad horizontal, se buscará en la solidaridad como producto de la existencia precisamente, de intereses comunes.

Se hace patente que quienes compran en propiedad horizontal conllevan intrínsecamente objetivos generales que a todos les cobijan y que son comunes y les permitirán ser solidarios en la creación de reglamentos que les beneficien sin excepciones.

La necesidad de utilización física de los bienes y servicios comunes que afrontan los adquirentes de un bien privado, a través de una reglamentación, los lleva a la tolerancia y respeto solidariamente para el goce de la estancia común.

La solidaridad es una amplia temática que se estudia dentro de los fundamentos de la sociedad, en este caso, se pensará en el grupo social que conforman los propietarios de bienes privados. El bienestar depende del apoyo que se dé y se reciba incondicionalmente sobre los intereses ajenos, que en este caso cobijan los propios y reflejaran uno de los valores humanos más importantes, sin el cual, en la propiedad horizontal la existencia diaria comunitaria es imposible. Si se ha trocado la solidaridad por el egoísmo la causa estará perdida y la tranquilidad personal se esfumará sin remedio.

Su solidaridad se fundamentará primero en los intereses comunes, luego en la forma de comportarse para conseguirlos y simultáneamente, se precisará de dos valores personales fundamentales que son la tolerancia y el respeto.

### **9.3 – De la tolerancia**

La tolerancia cuya esencia es aceptar a los demás tal como son, es dura tarea por cuanto cada quien desea ser tolerado, aguantado, comprendido, valorado y aceptado y considera siempre tener la razón.

La verdadera dificultad es sentir, practicar, compartir y aceptar las personas con su propio yo, diferente al personal. Fácil es decir en ocasiones: “lo aguanto, pero no lo trago”, o en palabras elegantes: “no lo acepto, pero respeto sus creencias”, lo difícil es practicarlo.

Sencillo es imponer ideas o querer imponerlas y disgustarse cuando otra persona no comparte la razón propia. Lo difícil es aceptar otra idea, valorarla, respetarla, así sea diferente a la propia, o aceptar una equivocación personal.

No se trata de pensar cómo piensa el otro, se trata de respetar su idea.

Lo tolerante es amplio y cobija toda diferencia de raza, creencia, política, gremio, género, lengua, estado, religión, etc.

En el medio actual se dan casos insólitos que llegan a muy lamentables extremos de irrespeto por la vida misma, por el color de un equipo, la bandera de un político o la condición laboral. No menos lamentable la situación de la señora o del señor del apartamento tal, que insulta al administrador o administradora por las razones más inesperadas e infundadas. Así tuviese la razón, el mecanismo para la corrección del error no es el insulto, ni el ultraje, ni la maledicencia ni ningún medio de presión que rebaje la condición humana.

Los estamentos administrativos de la propiedad horizontal: la asamblea general, el consejo de administración si existe, el administrador, el comité de convivencia, el revisor fiscal y el contador son órganos que no pueden olvidar las condiciones, objetivos y funciones de la persona jurídica propiedad horizontal y tendrán su cimentación en los intereses comunes, con ellos y por ellos, buscarán la solidaridad y la participación; deben ser el ejemplo vivo de tolerancia y merecen recíprocamente aceptación y respeto.

El estudio y aplicación de la tolerancia en propiedad horizontal, puede ser tan amplio como se quiera y, analizarlo bajo muchos puntos de vista será positivo para quienes deseen engrandecer sus conocimientos y personalidad; se menciona acá, que cada uno de los propietarios de bienes comunes, como los miembros de los estamentos directivos se miraran así mismos y se preguntarán si toleran, si aceptan, si valoran, si respetan, si comprenden a los demás como ellos mismos quieren ser vistos.

## **9.4 – Del respeto**

La palabra respeto es una de aquellas que todos utilizan con una idea imprecisa de su significado y alcance y sin poseer el concepto claro de lo que significa en la práctica. Se dice con facilidad “a mí me respeta” o “con todo respeto”.

El concepto de respeto es difícil de precisar, de definir, de comprender, sin embargo, en este aparte se dará una idea cercana con el fin de buscar su aplicación humana y social, toda vez que se afirma que es una parte fundamental de la convivencia.

Un diccionario tradicional dirá: “Acatamiento que se hace a uno”; “Miramiento, consideración”; “Manifestaciones de acatamiento que se hacen por cortesía”

El nacimiento del respeto aparece al reconocer la diversidad personal y aceptar que cada uno de los seres humanos es diferente al otro sin ninguna posibilidad de ser repetible o tener un doble idéntico. Así mismo, es la capacidad de poder abrir el entendimiento a esta característica y permitir la aparición de la tolerancia que precisamente es la madurez personal que acepta al otro tal como es.

El respeto o reconocimiento y manifestación de cualidades ajenas comienza en el conocimiento de sí mismo. La manifestación completa de la tolerancia, es decir la aceptación sin condiciones de la otra persona, es la base del respeto.

El respeto exige un trato amable y cortés; el respeto es la esencia de las relaciones humanas, de la vida en comunidad, del trabajo en equipo, de la vida conyugal, de cualquier relación interpersonal. El respeto es garantía de transparencia.

El respeto crea un ambiente de cordialidad y seguridad; permite la aceptación de las limitaciones ajenas y el reconocimiento de las virtudes. Evita las ofensas y las ironías; no deja que la violencia se convierta en el medio para

imponer criterios. El respeto conoce la autonomía de cada ser humano y acepta complacido el derecho a ser diferente.

El respeto es la valentía de aceptar los defectos y virtudes personales sin poner en tela de juicio lo que se ve, sin juzgamientos, con la madurez de la tolerancia. Para sentirse respetado se preguntará si ha dado a los demás lo que espera para sí.

### **9.5 - Conclusiones:**

La convivencia, la vida comunitaria en la propiedad horizontal se debe basar en la solidaridad, la tolerancia y el respeto.

Estos tres valores de comportamiento sostienen la convivencia.

Aparecen, en el grupo, por necesidad, cualidades como la responsabilidad, que demuestra autonomía y libertad dentro de la normatividad; la Imparcialidad que alude a la igualdad y la ecuanimidad en derechos y obligaciones.

El compartir bienes y servicios comunes requiere una normatividad, que se reflejará en el reglamento de propiedad horizontal especificado en los estatutos de cada conjunto o en manuales anexos. Allí estará consignado lo referente a la utilización, horarios y condiciones que cada propietario tendrá en cuenta según pertenezca a uno de los estamentos administrativos o solo posea la calidad de residente.

Si la comunidad ha decidido depositar en usted la responsabilidad de ocupar un cargo en un estamento administrativo, demostrará la autonomía suficiente para desempeñarlo con los criterios básicos de la convivencia, es decir, demostrando tolerancia, solidaridad y respeto, por otra parte, el cumplimiento de las normas le indicará el camino de la imparcialidad y el alcance de los derechos y obligaciones personales y de aquellos con quienes ha de compartir el fuero que se le ha encomendado.

La persona que ha adquirido un bien en propiedad horizontal, trae consigo unas costumbres y comportamientos determinados que marcan su personalidad, de acuerdo con su desarrollo vivencial en su hogar, en su trabajo, en el día a día, que le ha marcado su conciencia cultural social. Además, lleva

incorporado en forma inconsciente lo positivo y negativo del sistema económico y político que ha regido su vida y lo manifiesta con su comportamiento dentro de la comunidad que ha escogido para vivir.

Ahora, al convertirse en propietario dentro del sistema de propiedad horizontal, deberá mostrar su madurez en el trato con la gente y comprendiendo que no puede salirse de su nueva condición, acatará lo normativo y será tolerante, solidario y respetuoso. No existe otra forma de mostrar responsabilidad, imparcialidad y ecuanimidad.

En los estatutos el comité de convivencia, constituido en los conjuntos residenciales, podrá y deberá incluir en su articulado, parámetros de orientación para la comunidad transitando los caminos de la solidaridad y participación, de la tolerancia y responsabilidad, construyendo conciencia colectiva necesaria con el fin de obtener algún día la anhelada y real convivencia.

## **9.6 - Reflexiones para los residentes de un conjunto**

Cada uno de los compradores de un inmueble en propiedad horizontal, al firmar la escritura de compra, se obligó a cumplir los términos de la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

El reglamento de propiedad horizontal, es decir los estatutos del conjunto, recogen lo principal de la ley 675 de 2001, que contempla los fundamentos que orientan el uso de la propiedad, que se retoman del punto 3.3, y se resumen así:

- La propiedad horizontal es una función social y ecológica de la propiedad
- La convivencia pacífica y la solidaridad social.
- El Respeto a la dignidad humana.
- El respeto a la libre iniciativa empresarial, sin detrimento de ninguna de las normas vigentes y dentro de los límites del bien común y el derecho al debido proceso.

Por otra parte, los estatutos enumeran claramente los derechos y deberes de cada propietario en forma extensiva y relacionan específicamente las prohibiciones que deben tener en cuenta todos y cada uno de los residentes para evitar cometer la falta.

En general, los estatutos del conjunto residencial, artículo por artículo, estarán indicando la forma de actuar y proceder tanto en la utilización y usufructo de los bienes y servicios comunes, como aquello relacionado con los demás residentes, referidos a sus respectivos bienes privados.

Cuando la ley dice que las normas y reglamentos están orientados por la convivencia pacífica, la solidaridad social y el respeto a la dignidad humana, encierra lo que todo ser humano anhela para sí, pues inconscientemente lleva en sí mismo el entendimiento y corazón, para el trato con todos y cada uno de los residentes, y el deseo de un entendimiento positivo, empezando por el que considera el mismo merecer.

Acá adquieren toda su fuerza las palabras: respeto, tolerancia, solidaridad, participación, ayuda mutua, perdón, afecto, bondad, paz, igualdad, paciencia, libertad y amor al prójimo, que han de aplicarse recíprocamente.

Para efectos de la convivencia se acostumbra en los estatutos relacionar las faltas o desacatos, precisando que tendrán una sanción. Aparece entonces, la multa, el castigo, sin tener en cuenta ni mencionar la posibilidad de realizar acciones y/o estrategias educativas, socializantes o culturales que resalten comportamientos acordes con las obligaciones y derechos humanos.

Será preciso en un futuro inmediato mostrar, hablar y actuar transmitiendo que la acción debe ser fecunda en comprensión, amabilidad, enseñanza, indicando que es el bien y la ayuda lo que mejorará las relaciones humanas, esperando que desaparezca la idea que considera que el castigo, la multa y represión son las bases de la convivencia.

## **9.7 – De las funciones del Comité de Convivencia**

### **9.7.1 – Funciones de Ley.**

En caso tal que, el comité haya sido nombrado con el único propósito de cumplir lo estipulado en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, no necesitará organizar funciones para el periodo que le corresponda pues le bastará obrar cuando sea requerido por el administrador, el consejo o alguno de los residentes, en concordancia con el mencionado artículo.

Si el deseo de los propietarios es que exista el comité con funciones de educación y orientaciones culturales, sin perjuicio de su aspecto legal, se sugiere la elaboración de un manual de convivencia que contenga los parámetros mínimos de operación.

Una vez la asamblea general designe los miembros del comité de convivencia, que deben ser propietarios, se reunirán prontamente y nombrarán un coordinador(a) y un secretario(a), y pactarán los parámetros de su gestión en concordancia con el manual de convivencia aprobado teniendo en cuenta los siguientes puntos.

1 – En su reunión mensual evaluarán las quejas y fallas que se presenten. De la evaluación de la falta resultarán dos acciones:

- a) Una acción correctiva que no descarta la visita o escrito para el infractor, por decisión y cuenta propia del comité de convivencia.
- b) Una acción punitiva en dinero o restricción de un beneficio del uso de un bien común no esencial o el pago del daño hecho o solo una carta.

El comité de convivencia no tomará ninguna decisión ni acción punitiva. Esta acción o decisión será llevada y recomendada al consejo de administración por el delegado del consejo en el comité de convivencia. El consejo

de administración tomará la decisión correspondiente, que quedará registrada en el acta y servirá de esta manera para que el administrador(a) haga efectiva la decisión de la acción punitiva.

En caso de una emergencia o falta gravísima o por solicitud del administrador(a) el presidente del comité o en su defecto el secretario del mismo, tomarán consenso verbal o telefónico y llegarán a una decisión inmediata. Esto se ratificará en la reunión siguiente y se consignará en el acta.

Si la falta o falla que se presentare fuese de altísima gravedad y lo ameritan los hechos, los anteriores miembros, solicitarían la intervención de la fuerza pública.

Una situación gravísima no impedirá que los residentes soliciten la intervención de la fuerza pública

#### 9.7.2 – Funciones Educativas.

Para efectos de la realización de acciones educativas, que justifiquen el nombre del comité, (comité de “convivencia”), se reunirán: el consejo de administración y convivencia conjuntamente, en el sitio y hora que lo acuerden y tomarán las decisiones pertinentes. De estas reuniones, el secretario(a) del consejo levantará un acta normal de reunión y hará conocer indeliblemente las decisiones al administrador(a) (quien debe asistir a éstas reuniones) con el fin de contar con su participación en lo pertinente.

El Comité de Convivencia, en talleres y/o eventos específicos, preparará a los jóvenes, entre los 14 y 18 años, para las labores administrativas, con miras al futuro. Esta actividad es una estrategia esencial que sembrará el camino del mañana del conjunto y en general de la propiedad horizontal.

El comité de convivencia no es el organizador de fiestas, bazares, deportes o reuniones especiales, sino un grupo de propietarios residentes que ven en el convivir juntos el resultado de la comprensión y apoyo con el fin de crecer como comunidad y lograr la máxima calidad de vida en cada residente.

Con relación a la celebración de fechas especiales: día de la familia, día de los niños, navidad y cualquiera otra que se proponga, será liderada por el administrador y la colaboración integra de un miembro del comité de convivencia en completa concordancia, decisión y planificación de los estamentos administrativos en reunión previa. Cada reunión deberá ser la muestra de una sociedad comunitaria libre, espontánea, que disfruta de la verdadera relación nacida de la sana y fuerte convivencia.

Si bien es cierto que la instrucción de lo que es la propiedad horizontal reposa en los estamentos administradores, es en cabeza del comité de convivencia que mediante estrategias educativas haga conocer lo que significa vivir comunitariamente utilizando recursos, bienes comunes y el respeto y tolerancia necesarios para conseguirlo. Los miembros del comité serán los primeros en depositar el egoísmo en la bolsa del olvido, transmitiendo sus conocimientos o buscando quien pueda hacerlo y llegar a la meta final de la total fraternidad.

El comité de convivencia ha de ser constituido de suerte tal, que exista la necesaria continuidad de las labores iniciadas, por lo que se sugiere que los integrantes salientes realicen una entrega muy completa a los nuevos miembros. El presente estudio puede servir de guía para lo que el comité de convivencia debe saber cómo mínimo y transmitirlo con responsabilidad y plena entereza.

### 9.7.3 – Del debido proceso

El Comité de Convivencia será altamente cuidadoso en sus acciones y será respetuoso en los casos de reclamación del afectado, atendiendo debidamente el debido proceso.

## **9.8 – El Comité de Convivencia y las sanciones**

Conocida la falta o queja, cualquiera que sea, será evaluada por el comité de convivencia que obrará como se detalla en: las funciones del comité, e informará al consejo de administración, para que éste tome la determinación final.

Dada la gran posibilidad de faltas, se tendrá en cuenta que las sanciones pecuniarias no podrán ser superiores a dos cuotas de administración; con respecto a la prohibición del uso de un bien común no esencial, será cuidadosamente estudiado, fijando fechas y horas; la reposición de un daño físico causado tendrá el valor de la reposición total.

Todo incumplimiento de lo establecido en la ley, en los estatutos y en los manuales de administración u operativos, se considera conducta susceptible de sanción o multa, según calificación emanada del consejo de administración. Para todos los casos se tendrá en cuenta y aplicará lo estipulado en los artículos: 59, 60, 61 y 62 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001; en caso de no estar expresamente determinado en el reglamento del conjunto.

Para la imposición de sanciones se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal y los manuales operativos, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación.

Debe entenderse que los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para obtener y ejercitar las acciones policivas, penales y civiles.

En condiciones normales es el consejo de administración en primera instancia y la asamblea general los organismos autorizados para imponer sanciones, las cuales pueden clasificarse así:

- 1 - Publicación de la lista de infractores, propietarios y/o residentes, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- 2 - Imposición de multas sucesivas, en concordancia con lo estipulado en los artículos mencionados en la Ley 675 de 2001.
- 3 - Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales.

## **10 – COMITÉS CREADOS FUERA DE LEY**

Este estudio, se interesa por analizar la posibilidad de la creación de comités para fines diferentes al arreglo de problemas.

El comité de ley, al denominarse “de convivencia”, estará en capacidad de afrontar verdaderos retos plasmándolos en un manual de convivencia, tanto en actividades de educación, cultura, recreación o deporte y cualquiera otra que determine la comunidad.

La convivencia real no es precisamente fruto de la sanción o el castigo.

Se plantea la posibilidad de la creación de comités por parte del consejo de administración conjuntamente con el administrador, o la asamblea general que promuevan algunas actividades benéficas para la comunidad o parte de ella, siempre y cuando sean pedestales para el acrecentamiento de la convivencia por su contenido o la estrategia que sea propicia para obtener conocimientos de los fines de la propiedad horizontal.

Si en alguna ocasión la comunidad reunida en asamblea o el consejo de administración decide la creación de comités, se sugiere una amplia claridad en las funciones, un reglamento interno factible y práctico, una disciplina de cumplimiento y una voluntad de control y seguimiento que permita el desenvolvimiento pretendido y la consecución de los fines para los que fue creado.

Se recomienda a los conjuntos la creación de comités de educación y recreación, cada uno con su reglamento y clarísimas atribuciones y obligaciones y la constante y consecuente relación con el administrador para todos los efectos.

La comunidad necesita preparación con el fin de adquirir una conciencia clara para comportarse como propietario de un bien privado que debe subsistir por el aporte de los bienes y servicios comunes, cada miembro de la comunidad debe adquirir los conocimientos básicos de lo que es la propiedad horizontal y prepararse para ocupar cargos en los organismos administrativos y desempeñarse con la altura requerida, en especial para formar parte del consejo de administración.

Dentro de los componentes de los organismos administrativos existirá algún miembro de clara lucidez y conocimiento de la propiedad horizontal que pueda orientar éstos comités. En caso de no existir la persona idónea, con

humildad y plena conciencia el consejo de administración buscará asesoría externa.

Los miembros del comité de convivencia deberán prepararse con el fin de desarrollar éstas labores verdaderamente positivas, o estar dispuestos a contratar personas idóneas con fines específicos, cuyo costo, puede pensarse, lo asumirían en forma individual los interesados, lo positivo será, sin embargo, destinar un valor en el presupuesto para estos altruistas menesteres. No se dejará en el aire la posibilidad de relacionarse con entidades oficiales y/o fundaciones que ofrecen asesorías y orientación sobre estos temas y muchos otros.

## **11 - EL PRESUPUESTO**

### **11.1 – Presupuesto de Gastos**

Es necesario recordar que la función y objeto social de la persona jurídica propiedad horizontal es administrar los bienes y servicios comunes, mediante los aportes obligatorios de los propietarios de bienes particulares y recordar que las expensas obligatorias se fijan de acuerdo con las necesidades reales para el mantenimiento, seguridad, permanencia y existencia de los bienes y servicios comunes.

Consecuencia de lo anteriormente afirmado es la precisión, oportunidad e importancia de la elaboración de un presupuesto que demuestre la organización económica mediante la cual se manejan, mantienen y controlan los bienes comunes para su correcto funcionamiento y servicio a favor del uso adecuado de los bienes privados.

Es el administrador el llamado a preparar un anteproyecto de presupuesto y se sugiere que su estudio definitivo se realice con la participación del consejo de administración, si existiere, el contador, el revisor fiscal, los miembros de los comités, y los residentes que deseen participar, si consideran que están preparados en el conocimiento de la propiedad horizontal.

La preparación del presupuesto puede mirarse bajo tres ítems básicos:

A) - La esencia del presupuesto.

B) - La oportunidad de su elaboración, y

C) - La elaboración en sí misma.

a) - La esencia del presupuesto:

La esencia del presupuesto es la realización de un “cómputo anticipado” de la gestión administrativa que se llevará a cabo en el periodo siguiente y el costo de su ejecución.

Se comprenderá con claridad y amplio criterio el significado de la palabra “presupuesto”, sus sinónimos son: “supuesto”, “imaginado”, “sospechado”, “figurado”, cuyo significado es hacer una suposición de una gestión o una obra, sin embargo, el acercamiento al posible 100% de la realidad indicará la realización de un trabajo serio y metódico.

La metodología sugerida para el diligenciamiento del presupuesto comprende los siguientes pasos:

a.1) La plena conciencia de los miembros del consejo de administración, el administrador y el contador, que deben trabajar juntos en la elaboración presupuestal, con el aporte de información que haya sido pedida para tal fin. Esta información inicial la solicitará el administrador y consiste en tener los datos frescos y actualizados de los costos de servicios (seguridad, aseo, seguros, mantenimiento, celebraciones etc.) y la información que considere pertinente.

a.2) Una vez reunidos los estamentos mencionados, tomarán como guía de trabajo el presupuesto del ejercicio finalizado (o por finalizar) y rubro por rubro, estudiarán lo ejecutado y el posible gasto del año por venir, teniendo en cuenta las cotizaciones y toda la información poseída sobre el particular.

Esta apreciación es de suma importancia, podrán sin exageraciones, utilizar todos los mecanismos técnicos y académicos disponibles con el fin de que las erogaciones calculadas se acerquen lo máximo a lo real. Tendrán en cuenta que lo propuesto será objeto de análisis minucioso y sano criterio, no de controversia.

a.3) Terminado el ejercicio anterior se estudiará rubro por rubro aquello que se considere necesario o que no esté presupuestado; se estudiará con el mismo interés, precisión y entereza que cualquiera de los ítems ya vistos. Se incluirá así mismo en el presupuesto normal de gastos requeridos para el mantenimiento, conservación, seguridad y permanencia de los bienes y servicios comunes, el 1%, como mínimo, del total del mismo con el fin de alimentar el fondo de imprevistos y, el valor del seguro obligatorio en concordancia con la oferta aceptada de una compañía de seguros.

Si la naturaleza de la erogación es no común sino esporádica (aquellas erogaciones que se han denominado “una inversión”), se presentará independientemente del presupuesto normal como se verá más adelante.

b) - Oportunidad de la elaboración del presupuesto cada año.

Los propietarios, residentes y usuarios de propiedad horizontal realizarán su asamblea general ordinaria a la mayor prontitud, en los últimos días de enero o primeros de febrero.

El cálculo presupuestal de esos meses (enero, febrero) se facilitará tanto, que lo presupuestado en concordancia con los datos de inflación y las cifras históricas, se puede obtener con mínimas diferencias en relación con las erogaciones reales del año en estudio. Una administración coordinada y organizada estará en condiciones de diligenciar ese presupuesto oportunamente.

Obsérvese que, si la asamblea se realiza en marzo, por ejemplo, deberá tenerse en cuenta lo ya ejecutado en los meses de enero y febrero, lo cual dificulta el trabajo del consejo, del administrador y del contador. Además, el análisis que realice la asamblea general tendrá contratiempos, dificultades e incomprensiones. En marzo el presupuesto deberá incluir los valores reales ejecutados y lo recibido en esos meses.

c) Elaboración del presupuesto

El administrador para la elaboración y diligenciamiento del presupuesto que estudiará con los estamentos administrativos tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

c.1) - Las erogaciones relacionadas exclusivamente con las expensas requeridas para el mantenimiento, funcionamiento y seguridad del conjunto. Por ejemplo, la cancelación de honorarios y/o salarios, el pago del servicio de vigilancia y aseo, la cancelación de la prima del seguro obligatorio, en fin, todo lo necesario que sea un gasto consuetudinario, los servicios, el mantenimiento preventivo, los elementos indispensables de pequeñas e imprevisibles reparaciones, etc.

Es completamente necesario que exista una unidad de criterio firme, viable y concordante con las leyes y estatutos vigentes, entre el administrador, el contador y el revisor fiscal, con el fin de clasificar sin dudas ni vacilaciones las erogaciones que se proyecten en su sitio, tanto dentro del presupuesto como en su rubro contable<sup>43</sup>

Las características de los gastos que se incluirán en el presupuesto observarán rigurosamente el objeto social de la persona jurídica y tendrán que considerarse permanentes.

El monto del presupuesto calculado de acuerdo con las necesidades reales de seguridad, mantenimiento y beneficio de los bienes y servicios comunes, será la base para conocer el valor de las expensas comunes, es decir, el valor de las cuotas de administración destinadas exclusivamente a cubrir lo requerido que conserva el conjunto en funcionamiento.

c.2) El segundo grupo de gastos o erogaciones en que incurre la propiedad horizontal, que se han denominado inversiones, es aquel que implica mejoras, arreglos, adquisición de nuevas cosas, o reposiciones necesarias, pero que no tienen el carácter indispensable para el funcionamiento de los bienes comunes, por otra parte, son esporádicos.

Ejemplos de este tipo de erogaciones son: la pintura de los edificios, que podrá ser necesaria para la imagen, conservación y estética; el arreglo de los jardines; el cambio de las rejas o puertas de los parqueaderos, etc., que estrictamente, no son gastos permanentes.

---

<sup>43</sup> El aspecto contable de la propiedad horizontal es altamente polémico. Véase el capítulo relacionado con lo contable.

Estos gastos se calcularán independientemente. Su costo será cubierto mediante cuotas diferentes a las programadas por presupuesto y se fijarán en la asamblea general y serán de obligatorio cumplimiento con las especificaciones de la aprobación.

Para programar una inversión se procederá a calcular el valor total de la inversión y forma de cancelación de la cuota o cuotas, periodicidad, valor del interés en caso de mora, etc. Los propietarios o responsables de la cuota la cancelarán independientemente de la de administración.

La inversión se podrá cancelar con ayuda de rifas, eventos, ahorros en curso, etc., programados debidamente.

Los resultados del trabajo presupuestario anteriormente descrito, se presentará a la asamblea de manera que ésta, con la orientación del administrador, revisor fiscal y contador, estudie rubro por rubro para modificarlo, cambiarlo o suprimirlo y dar su aprobación final, una vez recibidas las aclaraciones, explicaciones y/o justificaciones de su significado y valor. El secretario de la asamblea tomará atenta y detallada nota de estas decisiones, para finalmente conocer el monto total y rubro por rubro, el presupuesto aprobado y guía de su aplicación.

La asamblea estudiará, así mismo, lo viable y necesario de las “inversiones” presentadas y las aprobará o improbará.

## **11.2. – Presupuesto de Ingresos**

Es preciso distinguir con muchísima claridad, aquello que se incluye en el presupuesto, con el fin de fijar las cuotas de administración denominadas por la ley expensas comunes, las cuales, constituyen el presupuesto de ingresos.

Los gastos incluidos en el presupuesto, determinan con exactitud los ingresos deben recolectarse por expensas comunes para cubrir su monto.

En concordancia con lo expresado en el artículo 29 de la ley 675 de 2001 los propietarios de bienes privados “están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de

servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes...”

El valor de las expensas comunes por propietario, se calcularán matemáticamente aplicando el coeficiente de copropiedad al total arrojado por el presupuesto; su resultado indicará la participación de cada uno por el periodo presupuestado, si éste correspondió a un año, el valor mensual de la cuota de administración será el cociente de dividir por doce.

Obsérvese que, en la preparación del presupuesto, no se incluye y no se incluirá, un valor de descuento por pronto pago, que disminuiría el valor calculado para la cuota de administración.

Esta figura no tiene sentido por cuanto el ingreso que respaldaría a ese descuento sería necesario aumentarlo al valor de las expensas comunes (a los gastos), para poderlo descontar, por otra parte, no existe el mecanismo para saber quién y cuántos estarán en mora o pagarán oportunamente, y las cifras, deben ser consecuentes con lo matemático no producto de una adivinación

Con el fin de cumplir las inversiones propuestas y aprobadas por la asamblea, se requerirá fijar el valor que cada propietario aportará para la realización de las mismas, de manera independiente de la cuota de administración.

### 11.2.1 – Algunas conclusiones

La aprobación de los presupuestos de gastos, inversiones e ingresos por parte de la asamblea general mostrará con precisión el grado de madurez tanto personal, como del conjunto de propietarios, que han comprendido los principios básicos de la convivencia y uso de bienes comunes o dejará ver el brote egoísta de quienes desean usarlo todo sin aportar lo que se necesita.

El propietario de un bien particular en propiedad horizontal, propietario, así mismo, de un porcentaje de los bienes comunes mostrará su grado de madurez cuando vea con claridad que no se trata de pagar menos sino de satisfacer las necesidades mínimas prioritarias y completas reflejadas en un presupuesto elaborado con certeza y criterio sano.

En relación con la gestión del administrador, ejecutor del presupuesto, se hacen las siguientes reflexiones:

- Generalmente se cree que administrar es estar detrás de un escritorio mandando, dando órdenes, recibiendo dinero, contestando el teléfono, haciendo pagos y disgustando con los empleados o con los propietarios u otras cosas similares. Se practica la crítica sin conocimiento de la labor que se realiza.

- La gestión administrativa se basa en la toma de decisiones, con la seguridad que da el criterio positivo de la dirección y orientación para ejecutar lo establecido debida y precisamente, permaneciendo muy lejos de las improvisaciones.

Bajo el punto de vista de la ejecución presupuestal se pueden presentar alternativas entre las que se destacan:

1 - El presupuesto fue correcto y la aprobación de la asamblea consciente y rigurosa.

2 - El presupuesto fue deficientemente elaborado y la asamblea no realizó un análisis positivo y dejó pasar errores que entorpecen la buena administración de los recursos.

3 – El presupuesto fue correcto y la administración realizó una labor eficiente en su cumplimiento.

4 – El Presupuesto fue correcto pero la administración no tuvo la entereza de darle el manejo adecuado y lo económico no funcionó debidamente.

5 – El presupuesto fue deficiente pero la administración utilizó una planeación y organización tal, que superó las deficiencias presupuestales y salió adelante con la gestión administrativa.

6 – El presupuesto fue deficiente y la administración no tuvo la altura necesaria para el desempeño de una buena gestión y lo económico y financiero de la propiedad se trastornó lamentablemente.

Acá, bajo el punto de vista del desempeño del administrador en primer lugar, y de los colaboradores del estamento administrativo (consejo, contador, fiscal, comité de convivencia y demás) en segundo lugar, sólo los puntos: 1, 3 y 5 son aceptables.

Si se presenta el caso de los puntos 2, 4 o 6, en los que se aprecia que los errores presupuestales son lamentables por deficiencia de estudio de la asamblea, sólo se puede preguntar si los propietarios y/o residentes asistentes a la asamblea son conscientes de su responsabilidad en el momento de la aprobación presupuestal.

La asamblea general que estudia, canaliza y aprueba un presupuesto deberá ser una asamblea de propietarios conscientes de su responsabilidad de propietario de un bien particular, pero en especial, de su responsabilidad de ser propietario pro indiviso de las áreas comunes y de saber que, si sus decisiones son erróneas, está perjudicando a todos los demás residentes y faltando a los principios básicos de la convivencia.

Para la óptima aprobación de un presupuesto, cada uno de los asistentes a la asamblea general tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

1 - Su criterio personal, y

2 - Un aspecto social de convivencia y bienestar colectivo.

1 - El criterio personal de suma importancia, se basa en la madurez para desprenderse de la envidia, la soberbia, el egoísmo y la prepotencia, y así preparado con amplia sensatez, sin perjuicios personales en contra de otros y, con la visión de que todos los propietarios y residentes merecen una mejor estancia en la propiedad horizontal, tener claro que el objetivo final es superarse y tener cada día una calidad de vida mejor.

Así, consciente de su responsabilidad comunitaria participará activamente y sus intervenciones serán positivas.

2 - El Aspecto social de convivencia y bienestar colectivo es tan difícil de alcanzar como el primero. Antes de cualquier intervención en la asamblea cada asistente debe preguntarse en silencio y con toda la sinceridad de que sea capaz, si cumple el primer punto, si está preparado en las bases de la

convivencia para poder pensar y actuar en bien de todos. Si conoce los reglamentos internos (estatutos) y conoce las necesidades generales y particulares del conjunto para poder opinar concienzudamente en principio y luego dar su voto por la opción que verdaderamente satisfaga las necesidades colectivas.

El asistente a la asamblea tendrá en cuenta necesariamente que las cuotas de administración que se fijen estén acordes con la capacidad económica de los propietarios de los bienes privados. Y desde luego, acordes con el presupuesto que se analiza. Lo que no se puede aceptar es que el aspecto monetario individual, observado por cada quién en forma egoísta, sea la guía para estudio y aprobación presupuestal.

Un presupuesto deficitario es el más perjudicial de los males que puede resultar de una asamblea que desvía sus esfuerzos en disquisiciones y discusiones ajenas a un objetivo sano y altruista.

Otras apreciaciones se relacionan directamente con la responsabilidad personal de cada asistente a la asamblea. Allí, se deberán respetar los conocimientos, la experiencia, la idoneidad, la sana visión de los problemas para enfocar las soluciones. La toma de correctas decisiones en la asamblea en manos de un administrador consecuente, garantizan el buen desarrollo, funcionamiento, conservación y manejo de los bienes comunes en la búsqueda del bienestar colectivo y la calidad de vida particular.

Ningún participante a la asamblea debe desconocer que la administración consiste en gastar bien lo presupuestado, dicho de otra manera, de no utilizar equivocadamente los recursos asignados. Por otra parte, ser consciente que realizar críticas perjudiciales, mal intencionadas y con ánimo de demeritar la labor administrativa, son producto de mentes enfermizas. Una crítica positiva y respetuosa no se basa en suposiciones sino en hechos demostrables, lo correcto es en primer lugar, tener la certeza que la asamblea aprobará lo mejor y luego, colaborar y participar en la ejecución de las metas propuestas, éstas son actitudes positivas, de visión futura, responsables, que no solo muestran una madurez psíquica sino la capacidad de practicar la convivencia.

Conclusiones:

- Un presupuesto debidamente analizado y aprobado por la asamblea es la mejor guía administrativa. Los propietarios, en calidad de dueños de los bienes comunes, tienen en sus manos el destino del edificio o conjunto y la preparación del lugar óptimo para convivir en armonía y paz.

- Un administrador idóneo y consecuente con su tarea administrativa realizará su gestión gerencial en perfecta armonía con las ordenes de la asamblea general, en especial con el presupuesto aprobado.

- Un administrador idóneo es el que planifica su gestión y organiza la ejecución de labores e informa regularmente los buenos resultados<sup>44</sup>.

El administrador “gerente” es el que basándose en el presupuesto aplica las cuotas de administración en concordancia plena con el fin y objetivos de la persona jurídica propiedad horizontal.

### **11.3 - COMO HACER UN PLAN DE INVERSION.**

La realización de cualquier labor o trabajo, fuera de presupuesto, resulta correctamente elaborado si de antemano se ha hecho un plan para su realización. Los términos: “correctamente elaborado”, hacen alusión a la calidad de ese trabajo e implican que lo que sea, se realice bien en cada una de sus partes, se haga completo sin dejar hilos sueltos o pendientes y se termine hasta el final sin ninguna omisión.

Dentro de la administración, el diligenciamiento de los planes de trabajo es como la construcción de la carrilera por donde caminará el tren a la estación determinada, sin lugar a equivocación o desvío. No se aceptan fallas o el tren no llegará a su destino.

Se dice planes de trabajo por cuanto cada cosa que se pretenda alcanzar, pequeña o grande, constituye un trabajo, una meta, un objetivo y por lo tanto requiere un plan.

---

<sup>44</sup> El administrador eficiente informará mensualmente en forma corta y precisa mediante circular, las actividades realizadas y convocará a propietarios y residentes para estudios específicos como el caso de ofertas de servicios.

El plan es apenas una parte de los requerimientos necesarios para hacer algo. A continuación, se enumeran dichos requerimientos.

- 1 - Saber que se desea hacer. Un objetivo<sup>45</sup>.
- 2 - Un plan general que consiste en la elaboración de una secuencia de acciones concordantes con las alternativas existentes cuyo fin sea el objetivo buscado.
- 3 - Ubicación en el tiempo y el espacio de cada paso de la secuencia de acciones según la alternativa escogida. Ubicación del cuándo y el dónde.
- 4 - Descripción detallada de cada una de las acciones de la secuencia, indicando lo que se necesita (materiales y herramientas) e indicando quién o quiénes la ejecutarán. Descripción de la acción, presupuesto y responsables.
- 5 - Ejecución de las actividades previamente organizadas.
- 6 - Control de las actividades durante el proceso. Supervisión y bitácora del responsable de la misma.
- 7 - Verificación de resultados. El Objetivo estará alcanzado.

Los objetivos que perseguirá la administración de la propiedad horizontal estarán dados con altísima precisión por las necesidades de cada conjunto en particular, así por ejemplo para un conjunto multifamiliar ubicado en una zona residencial, serán menos exigentes algunos requerimientos que para un conjunto ubicado en una zona despoblada. Las necesidades particulares son diferentes para cada caso, pero la superación de cada una, puede conseguirse mediante la elaboración del plan que se propone, siempre que se haga con amplitud de criterio y entereza racional.

Desarrollo y explicación de los puntos requeridos para hacer un plan de inversión.

- 1 - Saber que se desea hacer. Un objetivo<sup>46</sup>.

---

<sup>45</sup> Ver punto 6.3.1.-

<sup>46</sup> Ver punto 6.3.1.-

Entendamos por objetivo, definir con precisión lo que se desea obtener, independientemente de su magnitud, duración y costo.

El objetivo puede ser pequeño, por ejemplo: el pago de servicios públicos o el que se deba barrer todos los días la entrada del edificio principal. O puede ser de mediana magnitud como la realización de un bazar o el pago de la nómina; o de gran magnitud como la construcción de un depósito de agua elevado. Pintura general del edificio o remodelar el sistema de agua potable, etc.

En el planteamiento general del objetivo buscado no se mencionará la duración, el costo u otros detalles que tendrán amplia exposición posteriormente.

Esta función, el planteamiento general, es propia del cuerpo administrativo y responsabilidad directa del administrador. La precisión y conocimiento que se tenga de lo que se requiere hacer, marcará los pasos a seguir y determinará el éxito de que el objetivo sea lo que se buscaba encontrar y finalizar.

Son ejemplos de objetivos los siguientes:

- La pintura general del conjunto
- El arreglo total de los prados, jardines y parque infantil.
- La pavimentación y/o modernización y/o el mantenimiento de los parqueaderos
- El arreglo o cambio de los ascensores.
- El arreglo o cambio de los equipos de citofonía
- El arreglo o cambio de los equipos de manejo de aguas.
- La modernización, cambio o adecuación del sistema de recolección de basuras
- El pago cumplido de los servicios públicos.

- La seguridad del conjunto y sus residentes.
- La realización de una rifa.
- La celebración de la navidad.
- El pago de la nómina.
- La celebración del día de la familia.
- El hacer una piscina.
- Etc. Etc.

2 - Un plan general que consiste en la elaboración de una secuencia de acciones concordantes con las alternativas existentes cuyo fin sea el objetivo buscado.

El plan general se forma con la enumeración de acciones requeridas para alcanzar el objetivo.

Es preciso tener en cuenta que para alcanzar determinados objetivos pueden presentarse alternativas de ejecución, que en algunos casos pueden ser bien diferentes. Se deberá realizar el ejercicio completo con cada alternativa para poder decidir cuál de todas presenta las mejores oportunidades para la óptima consecución del objetivo.

Como ejemplo se toma el caso de la pintura de un edificio:

Obsérvese que son muchas las clases de pinturas que se pueden utilizar y su cantidad; la forma de aplicarlas; las escaleras o soportes requeridos; el número de operarios; hasta el color y adornos, etc., que pueden considerarse como alternativas.

Finalmente, con la aquiescencia de los participantes, optar por una alternativa única y precisa de las que puedan existir. A partir de ese momento, la alternativa escogida no deberá modificarse por ningún motivo o considerar

que se penetra al camino de la improvisación. SI algo cambia deberá estudiarse nuevamente, como nueva alternativa y, lograr una nueva y definitiva aprobación.

3 - Ubicación en el tiempo y el espacio de cada paso de la secuencia de acciones según la alternativa escogida. Ubicación del cuándo y el dónde.

Una vez terminada la enumeración de acciones requeridas para alcanzar el objetivo, detalladas en el punto dos anterior, se fija el día y la hora si es posible, de su realización, indicando así mismo, el lugar donde se ejecutará esa acción. Se harán las anotaciones claramente de cada actividad.

4 - Descripción detallada de cada una de las acciones de la secuencia, indicando lo que se necesita (materiales y herramientas) e indicando quién o quiénes la ejecutarán. Descripción de la acción, presupuesto y responsables. Esta actividad es una continuación ordenada y lógica de lo anterior, consistente en realizar el presupuesto de la obra por ejecutar, sea pequeña o grande.

Este punto será riguroso. Se detallará todo lo necesario, desde una pequeña tuerca si la obra lo requiere, hasta una plancha de concreto si es del caso y sus elementos, así mismo, las herramientas que deberán estar disponibles en el momento y lugar precisos.

Se conocerá el nombre o nombres de los responsables de la tarea y su guía.

5 - Ejecución de las actividades previamente organizadas.

Finalizados los preparativos de la tarea, se precisan las actividades y las fechas de ejecución, se realiza una descripción detallada de cada una de las acciones de la secuencia, indicando lo que se necesita e indicando quién o quiénes la llevarán a cabo.

No sobraré ningún detalle en los preparativos por simples que parezcan y se considerará entonces, que las actividades están previamente organizadas para su ejecución. Si durante la ejecución de la tarea, el guía de la misma llama al ayudante en voz alta para que se vaya a conseguir una broca que no está lista, se puede afirmar sin equivocaciones que se está improvisando

y puede dudarse de la terminación de la obra en las condiciones deseadas y de su calidad. Todo debe estar listo.

6 - Control de las actividades durante el proceso. Supervisión y bitácora del responsable de la misma.

El administrador del conjunto, es el directo responsable ante la asamblea de propietarios de la obra aprobada.

Dado que existen una gran cantidad de tareas y obras, se necesitará el nombramiento de un responsable de la misma y la existencia de un contrato, y si es preciso la acción de un interventor.

El administrador, valiéndose de la ayuda del consejo de administración y el fiscal, firmará el contrato correspondiente con el conocimiento necesario y las garantías que se precisen. No descuidará por ningún motivo su acción de supervisión, valiéndose de los recursos que requiera.

7 - Verificación de resultados. El Objetivo estará alcanzado.

Terminada la obra y aceptada debidamente, se respirará con satisfacción al ver el resultado.

## **12 - DE LOS ESTATUTOS Y REGLAMENTOS**

Con el fin de precisar conceptos se debe recordar que se ha llamado reglamento de propiedad horizontal al contenido de la escritura pública debidamente registrada por el constructor o primer propietario de los inmuebles ofrecidos y vendidos como bienes privados.

La Escritura Pública mediante la cual un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo lo precisado en el Artículo 5to, de la Ley 675 de 2001, adicionando lo indicado en el Artículo 6to.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Para una completa información léanse los artículos mencionados en la Ley 675 de 2001. No se considera necesario su inclusión en el presente estudio.

Es necesario leer concienzuda y objetivamente los Artículos 4to, 5to, y 6to de la Ley 675 de 2001 y observar y leer con altísima comprensión y criterio el inciso segundo del numeral 8vo del artículo 5to de la mencionada ley, que a la letra dice: “Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.”

La frase del inciso: “Además de este contenido básico...” que se refiere a los 8 numerales del artículo 5to, indica la inclusión de las regulaciones relacionadas con la administración y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

El presente estudio sugiere y considera necesario realizar los ajustes apropiados a la escritura pública, con el deseo de significar el acople del reglamento inicial entregado por el constructor a las verdaderas necesidades del conjunto específico que lo requiere.

Los constructores o primer propietario del edificio o conjunto cumplen a cabalidad con las estipulaciones de ley e incluyen regulaciones de administración, dirección y control y las reglas, que consideran apropiadas, para el gobierno de la organización y el funcionamiento del edificio o conjunto.

El punto de observación consiste en que los constructores o primer propietario del edificio o conjunto incluyen en la escritura, con el único fin de llenar el requisito legal, unas normas y las hacen y entregan iguales para todos los edificios que construyen y venden por apartamentos.

Cada constructor entrega los bienes comunes a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo a más tardar cuando ha enajenado un número de bienes privados que represente el 51% de los coeficientes de copropiedad<sup>48</sup>.

---

<sup>48</sup> Artículo 24 Ley 675 de 2001.

Nunca son apropiados los reglamentos, en aspectos administrativos, los que se reciben del vendedor. Allí acostumbran a adjudicar funciones que no corresponden a los organismos de administración<sup>49</sup>, en especial al consejo de administración.

Una vez los propietarios de bienes privados reciban la administración de los bienes comunes es preciso que en asamblea general, previo y riguroso estudio de la reglamentación recibida, realicen los cambios apropiados para su conjunto de manera clara y específica.

Los estatutos que en la práctica requiere un conjunto deben indicar aquello funcional, preciso y practicable, de suerte tal, que sean una verdadera guía para la administración y los propietarios, no solamente con lo relacionado a los bienes y servicios comunes, sino con los bienes privados y, en general, con el comportamiento de la persona jurídica que nace con la escritura pública específica para ella.

Es importante tener en cuenta y ver que, muchos de los apartes consignados en la escritura pública inicial, hecha al corte de la ley, no se requiere transcribirlos a los estatutos, dejando plena claridad que este hecho no significa su negación o no cumplimiento. Lo verdaderamente importante es observar y analizar las funciones del administrador, del consejo de administración, el comité de convivencia y revisor fiscal con el fin de buscar la independencia del administrador, la función del consejo de administración de aconsejar, del revisor fiscal bajo el punto de vista de control, velando porque en esos reglamentos, exista la armonía necesaria entre éstos organismos y cada uno ejerza su función sin intervenir en la de los otros.

Se considera prudente mencionar que existen muchas opiniones, respetables y serias, que manifiestan que los estatutos de un conjunto deben contener todo lo consignado en la escritura pública y aún más, que deben transcribir literalmente, por su importancia en la administración, artículos de la Ley 675 de 2001.

Los lectores del presente estudio, según la orientación recibida y aceptada, pero siendo conscientes de su propio criterio, decidirán que es pertinente

---

<sup>49</sup> Asamblea. Administrador. Consejo de administración. Fiscal. Comité de convivencia.

incluir y que no, siempre y cuando lo incluido sea concordante con la Ley 675 de 2001 en todos sus puntos. Se tendrá en cuenta que lo contradictorio a las leyes, se considerará no escrito.

En relación con el contenido de los estatutos se dice que deben indicar aquello funcional, preciso y practicable.

El establecimiento y/o acople de normas internas en el estatuto, deberán ser tales, que las interacciones manifestadas en él sean positivas y los resultados de las acciones redunden en beneficio de todos; el reglamento interno de cada conjunto será el estudio juicioso, serio, voluntario y consciente hecho por los propietarios de bienes privados, con el fin de construir un reglamento en el que prime el respeto, la tolerancia y la solidaridad como pedestales de la convivencia.

Lo funcional descrito en el estatuto alude al hecho de la facilidad y oportunidad de ejecución de lo indicado sin demérito de la calidad y control en cada una de las operaciones pequeñas o grandes allí tratadas.

Cuando se dice preciso y practicable, se refiere a la descripción en forma concreta de un hecho de manera tal, que no exista duda para su ejecución y su realización sea posible.

Los estatutos, una vez terminados en concordancia con lo necesario de la escritura pública y ajustados al conjunto al que se refiera en particular, se registrarán en notaria como reforma de la escritura inicial del reglamento de propiedad horizontal. Allí existirá un artículo que acepta todo lo escrito en la escritura de constitución de la persona jurídica, que no figure en la reforma.

Los estatutos estarán acompañados de manuales o reglamentos operativos que fijen orientaciones y procedimientos determinados para casos precisos y concretos que son transitorios o se presentan en casos no permanentes; estos, con la aprobación de la asamblea, toman característica de obligatoriedad, siendo básicos para el control y funcionalidad operativa, además, variables según las necesidades especificadas por la administración. Serán normas de estricto cumplimiento, aunque no intrínsecas de los estatutos.

Los estatutos deberán contener un artículo que permita la creación, cambio o remoción de las normas transitorias de acuerdo con los requerimientos que se presenten en la vida práctica del desarrollo y la gestión administrativa. Estos manuales de administración y operación evitarán tocar el sentido del estatuto; serán normas orientadoras y de procedimiento exclusivamente.

El administrador, el revisor fiscal, el comité de convivencia y el consejo de administración serán quienes pueden crear manuales para poner en práctica de inmediato, solicitando la posterior ratificación de la asamblea. El consejo de administración, conjuntamente con el administrador darán una primera aprobación e indicarán su oportuna puesta en marcha.

Los manuales contemplaran inclusive y de manera especial y necesaria, las normas que se han denominado de “control interno” propias del cuidado y verificación continua a cargo del revisor fiscal.

Los propietarios de bienes particulares adquiridos en propiedad horizontal, no podrán olvidar o no tener en cuenta, el hecho real y cumplido de ser propietarios proindiviso de los bienes comunes por el valor resultante de la aplicación del coeficiente de participación y, consecuentemente la grande y profunda responsabilidad y derechos que esto les implica, junto con sus obligaciones forzosas e inevitables.

### **13. - LAS CUENTAS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

Hablar de cuentas, en términos populares y sencillos, es sumar lo recibido y poseído y hacer una lista de lo gastado para saber al final que queda o que se queda debiendo. Además de saber de qué se recibió y en qué se gastó.

Con base en la anterior idea, cada quién puede complicarse tanto como lo desee para saber al final como están sus cuentas. Por otra parte, depende de quién es el que vaya a hacer esas cuentas; si es una persona natural que sobrevive con un salario; un profesional que recibe los honorarios de su trabajo; una persona jurídica enmarcada entre normas legislativas de comercio, impuestos y responsabilidades laborales y sociales; una empresa multinacional o una entidad oficial o cualquiera otra.

En este punto del escrito relacionado con “las cuentas” de la propiedad horizontal, es decir de su contabilidad, es preciso y necesario expresar que lo expuesto se hace bajo el criterio de los autores, que buscan una interpretación de la terminología contable aplicable a la realidad de la “persona jurídica propiedad horizontal” y de ninguna manera contradecir los principios básicos ni los principios legales de la contabilidad en Colombia, como tampoco ignorar las orientaciones de las entidades regentes de los destinos, usos y manejo de los sistemas contables.

En la propiedad horizontal lo recibido y poseído está determinado en la Ley 675 de 2001, Artículo 29 que dice: “Los propietarios de bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal”.

Por otra parte, las expensas, lo recibido, es un depósito que no puede distanciarse del objeto de la persona jurídica cuyo fin es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, reafirma el artículo 32 de la ley citada.

Los gastos pueden precisarse y no son otros que aquellos esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes y servicios comunes y constituyen el presupuesto que por costumbre, necesidad u obligación se diligencia anualmente.

Con el fin de hacer lo más clara posible la exposición de lo contable o dicho en términos sencillos, del cómo llevar las cuentas de la propiedad horizontal se tienen en cuenta en este estudio, los siguientes axiomas:

a) Los aportes obligatorios hechos por los propietarios (expensas comunes) son los necesarios para la prestación y mantenimiento de bienes y servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Artículo 29 Ley 675 de 2001.

Esta afirmación es básica para la comprensión de la esencia del sentido de la administración de la propiedad horizontal, sus recursos y las cuentas.

b) La exposición de lo contable en la propiedad horizontal, como se realiza en la actualidad, se ciñe a lo expuesto en las leyes y normas colombianas que son para éste ente jurídico una camisa de fuerza, en efecto:

- La propiedad horizontal – la persona jurídica - nace en una probeta jurídica cuando se registra mediante escritura pública sin socios ni capital, con recursos ya definidos y obligatorios (Art 29 Ley 675 /2001) y objeto social preciso, (Art 32 Ley 675 /2001).

- Y se tiene que: Una vez constituida la persona jurídica, por el hecho de serlo, queda obligada a llevar contabilidad según el Artículo 45 de la Ley 190 de 1995 y Art 364 del estatuto tributario, y deberá cumplir las normas de Código de Comercio (D. 2500/86) y además las normas NIIF<sup>51</sup>, teniendo en cuenta que está definida como entidad sin ánimo de lucro (Art 33 Ley 675/2001).

Por otra parte, las normas del Código de Comercio indican que las entidades, que no utilizan un plan único de cuentas (PUC) específico y definido, deben cumplir las normas contables para comerciantes (Decreto 2650 de 1993) y obligadamente utilizar el PUC establecido para ellos.

La conclusión del conjunto de normas legales y la realidad de la función de la persona jurídica PH, consiste en que la propiedad horizontal debe cumplir con una contabilidad confeccionada para comerciantes, sin ser comerciante<sup>52</sup> y ubicarse en una condición muy distante de lo comercial.

Debe aclararse sí, que la persona jurídica propiedad horizontal, sin ser comerciante, adquiere unas responsabilidades como agente retenedor acatando normas tributarias, cuando desarrolla actividades de tipo comercial con el fin de cumplir su objeto social.

---

<sup>51</sup> NIIF. Normas Internacionales de Información Financiera

<sup>52</sup> Los interesados en profundizar las leyes y decretos mencionados posiblemente logren ubicar la persona jurídica propiedad horizontal, en alguno de los sitios para comerciantes o aprecien la contradicción existente y sus implicaciones negativas.

Hoy por hoy, los administradores y contadores miran y buscan cumplir con los parámetros de ley, además, navegan por el mundo de las normas NIIF, y caminan influenciados por los Softwares contables.

De acuerdo con lo expresado, en el momento de aparecer la persona jurídica propiedad horizontal, queda amarrada a “cumplir normas hechas para comerciantes” cuando solo aporta un dinero para sus propios gastos. Se configura el hecho de que lo contable es legal pero no muestra ninguna claridad por cuanto no cumple la verdadera razón de su esencia de informar el recibo de cuotas obligatorias reales y su aplicación.

Este estudio se basa en que los propietarios de bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal aportan un dinero (expensas comunes) para el mantenimiento de los bienes comunes, que a ellos pertenecen proindiviso mientras posean el bien inmueble, y por ello, desean y necesitan saber cómo y en que se gasta el dinero que aportan. Por lo menos conocer si se cumplió lo estipulado en el presupuesto.

Los propietarios en un altísimo porcentaje ignoran la problemática contable, administrativa y aún de convivencia que conlleva el régimen de propiedad horizontal, quejándose y demeritando la labor de los administradores por situaciones de aseo, seguridad o la tenencia de mascotas y otros, que si bien es cierto no deben descuidarse, también es cierto que están en segundo plano en la praxis administrativa<sup>53</sup>.

Para efectos de la comprensión de una metodología apropiada para llevar las cuentas de la persona jurídica propiedad horizontal, que informe debidamente a los interesados, se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

### **13.1 – El Capital**

Obsérvese detenidamente que los aportes mensuales denominados expensas comunes o “cuotas de administración”, son aportes obligados por la ley para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, cosa que es

---

<sup>53</sup> Entiéndase praxis administrativa en este caso como la acción conjunta de los estamentos administradores de la persona jurídica propiedad horizontal (consejo, administrador, fiscal y comité de convivencia) con el fin de cumplir el objeto social.

completamente diferente a un aporte para capital. Es obvia esta situación, toda vez que la P.H. no es una empresa constituida con el objeto de producir beneficios, ni cooperativa, ni fundación, ni algún tipo de empresa “sin ánimo de lucro” cuyo objeto social sea prestar servicios.

No existe una definición única y específica de capital. Para la economía es una figura contable que suma los bienes y derechos menos las deudas y obligaciones; muchos son los estudiosos importantes<sup>54</sup> y los conceptos de capital que se han planteado. En un resumen aventurado, puede generalizarse que el capital es la suma de todo aquello que hace parte de un todo con el fin de lograr la producción de un bien con ánimo de lucro. Como se aprecia, no es el caso de la propiedad horizontal.

Los dineros aportados por la comunidad como expensas comunes, tampoco pueden compararse con los aportes hechos por los asociados en una cooperativa puesto que aquellos son indivisibles, de igual valor y nominativos, además, retornables.

La propiedad horizontal no es una entidad cuyo capital constituya un fondo social, por cuanto no es un organismo que financie proyectos en sectores dependientes que requieran centros de salud, escuelas, acueductos, caminos y puentes o infraestructura social de servicios para áreas pobres.

La persona jurídica propiedad horizontal es un ente sin ánimo de lucro, y su objetivo perfectamente definido es administrar los bienes comunes con los dineros aportados por los propietarios de bienes privados a quienes corresponde un porcentaje preciso – coeficiente de participación – de los bienes comunes mencionados.

Debe recordarse que la propiedad horizontal es una forma especial de dominio, dice la Ley, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Esta forma de posesión nace en los albores comunitarios de habitabilidad y convivencia; por ello, no puede hablarse con dudas

---

<sup>54</sup> Quienes deseen conocer que es el capital, su formación y sus diferentes apreciaciones en lo económico, financiero, social y su función en las empresas, pueden consultar los autores: David Ricardo – economista inglés 1772/1823; Adán Smith – economista y filósofo escocés 1723/1790; John Stuart Mill – político y economista inglés 1806/1878; Carlos Marx – filósofo, sociólogo, economista alemán 1818/1883 y otros.

del objeto de la propiedad horizontal; tan complejo es el tema, y a su vez sencillo, que el legislador expidió un régimen para regular esa forma de dominio, ley y norma que sí presenta un objeto preciso: el de regular la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal.

Por otra parte, debe recordarse así mismo, que un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública, la cual al registrarse, genera el surgimiento de la persona jurídica a que se refiere el legislador. La persona jurídica que nace, presenta características muy definidas: una de ellas es que nace sin capital.

### **13.2 – El Patrimonio:**

Los conceptos de capital y patrimonio difieren en su esencia y finalidad. El capital se modifica a medida que existan aportes o disminución de los mismos y su finalidad es la producción de beneficios. La propiedad horizontal no da lugar a aumento o disminución del capital, allí no existen socios aportantes.

El patrimonio que consiste en el conjunto de bienes o derechos que pertenecen a una persona natural o jurídica, se aceptará que existe en PH con los implementos que la comunidad entregue para el amueblamiento y funcionalidad de la oficina de administración y sus dependencias (recepción, portería, salón de reuniones, etc.) expresamente determinado en acta, de manera tal, que éstos queden registrados en el activo de la persona jurídica y en su patrimonio y puedan ser manejados sin ninguna restricción por el administrador, mediante los trámites internos de control estipulados en los estatutos o manuales pertinentes.

Esta manera de mirar los muebles, enseres y equipos que utilice la administración para el cumplimiento de sus funciones, es convencional y de suma importancia, su fin específico es facilitar su manejo y registro; su cuidado reposa en cabeza del representante legal de la P.H. quien responderá por ellos. En caso de extinción de la P.H. los recibirán los propietarios de bienes privados en proporción a su coeficiente de participación.

Puede considerarse como parte del patrimonio de la persona jurídica PH, para efectos de control y de manejo, el valor que corresponde al fondo de imprevistos. El Artículo 35 de la Ley 675 de 2001 dice que la persona jurídica constituirá un fondo para atender imprevistos. Estos valores no serán inferiores al 1% sobre el presupuesto anual de gastos. El valor que corresponda para el fondo de imprevistos será incluido en las cuotas de administración y deberá estar registrado en el presupuesto.

Para efectos del cumplimiento del Artículo 15 de la citada Ley, referente a la obligatoriedad de la constitución de pólizas de seguro que cubran bienes comunes<sup>55</sup>, se realizará una reserva con el fin de adquirir la póliza al contado evitando el pago de financiación e intereses. Se sugiere que el registro contable se realice como una reserva estatutaria y se registre como parte del patrimonio.

El valor de la póliza de seguros se incluirá en el presupuesto anual de gastos, de manera tal, que quede dentro del valor de las expensas obligatorias y esté disponible para la adquisición de las pólizas del año siguiente.

Simultáneamente con los registros anteriores del fondo de imprevistos y la reserva para adquisición del seguro obligatorio se abonará el efectivo que corresponda a éstos valores, en una cuenta de ahorros específicamente abierta para conservar estos dineros hasta su utilización.

Esta cuenta de ahorros servirá, así mismo, para depositar los abonos hechos para inversiones declaradas por la asamblea general; obviamente solo se dispondrá de ellos cuando se reciba el 100% y sea el momento de la ejecución correspondiente.

### **13.3 – De las utilidades o excedentes.**

En las empresas constituidas con ánimo de lucro la correcta y positiva aplicación del capital que provee los recursos para el desarrollo social de la

---

<sup>55</sup> Parágrafo 1º del Artículo 15 Ley 675 de 2001: “En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados”

empresa, deja un excedente denominado utilidad, (es lo esperado, no se trabaja para producir pérdidas). En las empresas constituidas sin ánimo de lucro, denominaremos excedente cualquier recurso sobrante de la operación y gestión empresarial.

Las entradas que percibe la PH como persona jurídica, por expensas comunes o que hacen parte de ellas, no pueden considerarse ingresos en el sentido de productoras de utilidad o excedente bajo ningún punto de vista, puesto que son dineros recibidos exclusivamente para el mantenimiento, seguridad y salubridad del conjunto. Son dineros entregados por los propietarios y/o residentes con una finalidad precisa y determinada en el presupuesto, y cumplir así, con el objeto social de la PH.

En ese orden de ideas queda sin respuesta razonable la pregunta: ¿Por qué las cuotas de administración se contabilizan como ingresos de la persona jurídica, si son depósitos de dinero colocados para fines específicos?

Las expensas comunes, son manejadas por el administrador en virtud de un mandato ineludible de ley: el mantenimiento en todas sus formas de los bienes comunes. Este hecho obliga a aceptar que, si bien es cierto que son entradas de dinero, de ninguna manera son productores de utilidad, sino depósitos exclusivos para realizar la función administrativa en plena concordancia con el objeto social de la propiedad horizontal.

Las entradas recibidas por otros conceptos, programadas o aceptadas y concebidas por la asamblea, son en términos comunes, lo requerido para inversión; en propiedad horizontal dichas inversiones se refieren a mejoras de los bienes comunes. Estas entradas tampoco constituyen ingresos, son depósitos hechos con fines específicos. Las entradas diferentes a expensas comunes y depósitos para inversiones constituirán verdaderos ingresos para la propiedad horizontal independientemente que se utilicen o no, para el apoyo de la ejecución presupuestal.

Las entradas de dinero diferentes a las expensas comunes, por control, manejo, claridad, transparencia y orden en una metodología contable exclusiva para la persona jurídica propiedad horizontal, no se incluirán en el presupuesto de entradas de dinero, allí solo figurarán las expensas comunes que

cubren el presupuesto y las entradas programadas para mejoramiento de los bienes comunes (inversiones).

Las salidas de dinero de la PH, estarán contempladas en el presupuesto de gastos y no constituyen pérdida; son el reflejo de la ejecución presupuestal y corresponderán al valor recibido para tal fin, es decir, las expensas comunes. Son el reflejo de la eficiencia administrativa en cumplimiento del objeto de la PH.

De las anteriores afirmaciones se infiere, el porqué, el monto de las expensas comunes debe ser igual al monto del presupuesto y dichas expensas se determinarán para cada propietario, en relación directa con su coeficiente de participación, siendo el valor presupuestado el 100%. Se cumplirá así, con lo ordenado en el artículo 29 de la ley 675 de 2001.

### **13.4 – Algunas conclusiones:**

Sintetizando lo anterior y lo ya conocido, a manera de conclusiones para la temática contable hasta este punto, se tienen los siguientes postulados<sup>56</sup> básicos:

- La persona jurídica “propiedad horizontal” existe por virtud de la Ley y nace sin socios ni capital<sup>57</sup>.
- Su Objeto Social es administrar los bienes y servicios comunes.<sup>58</sup>
- Para ejercer esa administración, la propiedad horizontal, recibe unas expensas obligatorias<sup>59</sup> que no acrecientan su patrimonio por que no constituyen “ingreso” para ella.
- Los gastos corresponden a la utilización de las expensas recibidas aplicándolas a un presupuesto establecido. Estos gastos no son “egresos” (no constituyen pérdidas) de la persona jurídica; son la aplicación de las expensas

---

<sup>56</sup> Postulado: Principio que se admite como cierto sin necesidad de ser demostrado y que sirve de base para otros razonamientos.

<sup>57</sup> Artículo 4to. Ley 675 de 2001.

<sup>58</sup> Artículo 32 Ley 675 de 2001.

<sup>59</sup> Artículo 29 Ley 675 de 2001.

para la existencia, seguridad y conservación de los bienes y servicios comunes.

La praxis administrativa de la propiedad horizontal, no persigue utilidades<sup>60</sup>, solo el bienestar de los propietarios de los bienes particulares mediante el goce y usufructo correcto de los bienes comunes.

Aclarando lo expuesto se observa que el valor de las cuotas de administración (expensas comunes) se reciben y aplican para cubrir los gastos presupuestados. Es lo normal que debe suceder en la sana y consecuente administración de la propiedad horizontal. Expensas del periodo, presupuesto del periodo.

- La consecuencia inmediata del ejercicio administrativo descrito hasta este punto, es un déficit que se presentará por la ejecución presupuestal correcta, que resulta mayor que las expensas recibidas por el no pago oportuno de las mismas, por parte de los propietarios de bienes privados.

El esquema de las cuentas de la persona jurídica, referente a lo recibido y gastado, en concordancia con lo descrito, se presenta de la siguiente manera:

+ Vr expensas comunes recibidas	\$ xxxxxxxxxxxx
+ Vr dineros recibidos para inversión (*)	\$ xxxxxxxxxxxx
- Dineros gastados ceñidos al presupuesto e inversiones	\$ xxxxxxxxxxxx
<hr/>	
A = Déficit	- \$ xxxxxxxxxxxx(A)
+ Dineros recibidos por conceptos diferentes a expensas	\$ xxxxxxxxxxxx
- Dineros gastados no presupuestados	\$ xxxxxxxxxxxx
<hr/>	

<sup>60</sup> Artículo 33 Ley 675 de 2001.

B = Excedente (Diferencia B). \$ xxxxxxxxxxxxxx  
(B)

C = Excedente (o Déficit) \$ xxxxxxxxxxxxxx  
del periodo (- A + B).  
(C)

(\*) Dentro de los dineros recibidos, además de las expensas comunes, se muestran las cuotas que han sido precisadas por la asamblea para inversión en mejoramiento de las áreas o servicios comunes y por ello, se convierten en expensas obligatorias.

Subtotal A:

Representa la diferencia entre las expensas recibidas y el valor de la ejecución presupuestal.

Lo ideal es pensar que esta diferencia sea cero -0- por cuanto lo recibido por cuotas de administración ha sido calculado para cubrir el presupuesto 100%.

Lo que se observa en la realidad es que esta diferencia siempre es y será deficitaria por cuanto la mora en el pago de algunas cuotas de administración producirán un faltante para cubrir lo presupuestado.

En lo contable actual, las expensas comunes se están registrando como ingresos, sin serlo, de la persona jurídica; en la realidad se reciben como un depósito de terceros (de los propietarios de bienes particulares) con el fin determinado de administrar los bienes comunes.

Subtotal B:

Corresponde a la diferencia entre los dineros recibidos diferentes a cuotas de administración y las erogaciones no presupuestadas.

El esquema contable presenta en segundo término el valor de los dineros recibidos por conceptos diferentes a expensas comunes, los cuales sí constituyen un “ingreso” para la persona jurídica, es decir una ganancia con posibilidades de acumulación.

Así mismo presenta el valor de dineros “gastados” no presupuestados que constituyen un verdadero “egreso” para la persona jurídica por cuanto no hacen parte de las erogaciones requeridas en el desarrollo del objeto social de la propiedad horizontal.

Se obtiene de ésta manera el esquema presentado, el cual sintetiza la esencia de la estructura que deberá orientar lo contable y consiste en mostrar los dineros recibidos con obligatoriedad con el fin de aplicarlos a un presupuesto definido.

C – Excedente o Déficit del Periodo:

Da diferencia entre el subtotal A y, el subtotal B, reflejará el resultado real del periodo.

Se dice resultado real, porque mostrará a los interesados directos (propietarios de bienes particulares) que aportan el valor de las expensas, el cómo se aplicó el dinero al mantenimiento y existencia de los bienes y servicios comunes.

En forma general ésta diferencia deberá ser positiva mostrando que los ingresos diferentes a expensas obligatorias absorben el faltante de las mismas para cubrir el presupuesto.

Como se ha visto anteriormente<sup>61</sup>, siendo la persona jurídica propiedad horizontal, un ente híbrido entre las entidades sin ánimo de lucro y las comerciales y debiendo llenar unos requisitos mínimos legales, da lugar a un somero análisis que presenta las siguientes situaciones:

- Como persona jurídica, es calificada por el Estatuto Tributario como un “ente económico”.

---

<sup>61</sup> Ver punto 3.1 -

- Por ser un ente económico debe llevar contabilidad, (llevar cuentas) cuya obligatoriedad se intuye de acuerdo con el numeral 5to., del Artículo 51 de La Ley 675 de 2001, y las disposiciones del Código de Comercio.

- La contabilidad que llevará un ente económico responde al plan único de cuentas (PUC) concebido para armonizar y unificar el sistema contable de los principales sectores de la economía colombiana<sup>62</sup> que se complementa con lo dispuesto en el Código de Comercio que indica que al no existir el PUC específico, para determinada actividad<sup>63</sup>, como es el caso de la persona jurídica propiedad horizontal, se acogerá al PUC para comerciantes.

Al respecto se hacen patentes las siguientes reflexiones:

Un ente económico, es en el medio capitalista colombiano, una empresa que produce bienes o servicios, los compra o los vende, requiere trabajadores, participa en la economía de mercado, produce y consume recursos buscando la eficiencia al reducir costos y maximizar el beneficio; es la actividad económica organizada como una unidad, respecto de la cual se predica el control de los recursos.<sup>64</sup>

Es así mismo, la actividad organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes o para la prestación de servicios, dice el código de comercio.

Según lo expuesto, se observa que la persona jurídica propiedad horizontal, participa de algunas características de empresa sin que pueda decirse afirmativamente que es un ente económico efectivo y activo. En efecto: No compra ni vende; consume recursos, pero no produce ninguno; busca la minimización en los gastos y, nunca encontrará beneficios en la diferencia Ex-pensas vs Presupuesto que son las razones de su existencia y esencia de su objeto social.

La orientación recibida, indica que en lo contable la persona jurídica propiedad horizontal debe asimilarse a las Pymes<sup>65</sup>, vocablo resultante de la

---

<sup>62</sup> REGIMEN CONTABLE COLOMBIANO – Ed Legis Pág. 461 Dic 2012.

<sup>63</sup> En el momento de realizar el presente estudio se conocían 18 Planes de Cuentas (PUCs) cobijando 18 grandes sectores de lo económico.

<sup>64</sup> Artículo 6to, Decreto 2649 de 1993.

<sup>65</sup> [https://es.wikipedia.org/wiki/ Pequeña y mediana empresa](https://es.wikipedia.org/wiki/Pequeña_y_mediana_empresa)

unión de las palabras: pequeña y mediana empresa, cuyas características son: empresas mercantiles o industriales con un mínimo número de empleados y el registro de ingresos reducidos; conceptos éstos inaplicables a la propiedad horizontal puesto que no es industrial ni mercantil, carece de empleados o solo cuenta con uno o dos, y en el ejercicio de su objeto social: expensas vs presupuesto siempre obtendrá un déficit.

De acuerdo con lo manifestado ¿cómo una entidad que en la práctica de su acción presenta déficit; es constituida sin ánimo de lucro; que no vende ni compra; no produce y solo gasta; llevará sus cuentas mediante un plan de cuentas hecho para comerciantes?

Parece no existir una respuesta acertada dentro de lo razonable de la pregunta, pero lo que sí es real es la existencia de un marco legal que soporta el hecho y absorbe la persona jurídica propiedad horizontal en forma circunstancial llevándola por caminos contables inapropiados y lejanos a la esencia de su función.

La esencia de la pertenencia comunal de los bienes en la propiedad horizontal está sujeta al porcentaje de participación de cada propietario de bien particular en el todo comunal. Cada ladrillo, tubería, cercado, árbol, circuito eléctrico, terreno, ducto, etc., etc., pertenece, según el coeficiente de propiedad, a cada dueño de bien particular. Estos son los bienes que deben administrarse y presentarse bajo unas cuentas de manejo y control de su existencia.

El PUC comercial obliga a sus usuarios a tratar las operaciones que realiza la propiedad horizontal como si fuese una empresa de comercio y, la utilización de las cuentas aplicadas a la persona jurídica propiedad horizontal, desemboca en consecuencias de difícil aceptación y manejo por obligar a una entidad cuya esencia es ser comunal a comportarse como una entidad comercial sujeta al capital.

En efecto:

- Las expensas comunes que son intrínsecamente un depósito que los propietarios entregan con el fin de cubrir los gastos predeterminados en concordancia con el presupuesto, se registran actualmente como un ingreso

bajo el rubro de “ingresos operacionales”, es decir, se les dio la significación de sumas capaces de incrementar el patrimonio como utilidades, lo cual no es factible en PH según se ha visto.

- Del anterior registro contable se desprende otra situación anómala muy significativa por sus consecuencias negativas, obsérvese: la norma económica, financiera y contable, dice que se entiende causado un ingreso cuando nace el derecho a exigir su pago, aunque no se haya hecho efectivo el cobro.

En términos contables, los ingresos que reúnen estas condiciones quedan sujetos al “sistema de causación”, es decir, se registrarán como beneficios realizados y en consecuencia deben abonarse a las cuentas de ingreso.

En el caso de la PH las expensas comunes, no canceladas oportunamente, dan derecho a exigir su pago como deudas originadas<sup>66</sup> pero no precisamente como “ingresos”, recuérdese que son expensas obligatorias, sin embargo, en la actualidad, contablemente se les cobija bajo el sistema de causación y producen una utilidad imaginaria al final del periodo, de muy perjudiciales consecuencias bajo todos los puntos de vista, empezando por la no comprensión de los informes financieros por parte de los propietarios de bienes privados que ven una utilidad inexistente, originada por las expensas comunes no recibidas.

Por otra parte, encuentran una deuda originada por las mismas expensas comunes que deben cubrir gastos presupuestales y no contribuir a una utilidad inexistente.

En estos sentidos los estados financieros, obligados a presentarse con normas que cobijan a entidades comerciales, muestran una distorsión de la realidad que contradice lo que una contabilidad debe ser: veraz y clara.

El registro de las cuotas de administración no recibidas, contabilizadas en ingresos “inflan” las sumas recibidas por encima del presupuesto y presentan una “utilidad” falsa y no coherente con la realidad. Además, la aplicación de expensas comunes, al presupuesto, serán siempre deficitarias.

---

<sup>66</sup> Funciones del administrador: Numeral 8. Artículo 53, Ley 675 de 2001.

Otra situación de reflexión está dada por la ejecución del presupuesto que es la erogación de dineros predestinados a cumplir el objeto social en concordancia con las expensas obligatorias y por consiguiente no constituyen “gastos” (con significación de pérdidas) para la persona jurídica.

No se perderá de vista que la PH en cumplimiento de su función social de una manera pacífica, ordenada, coherente y en especial en búsqueda de su objeto, requerirá ejecutar operaciones comerciales con terceros sin ser ella comerciante. Además, cumplirá las normas del estatuto tributario en relación con su carácter de agente de retención, como anteriormente se manifestó.

Los señores administradores, contadores y revisores fiscales, podrán tomar las afirmaciones acá descritas, utilizarlas y, mostrar unos resultados reales a los propietarios del uso dado a las expensas obligatorias, teniendo en cuenta lo realmente recibido y lo realmente utilizado para cumplir el presupuesto, así mismo, mostrar los dineros recibidos y utilizados diferentes a expensas comunes y presupuesto de manera tal, que exista una completa claridad en el manejo de los mismos. Esta información se complementa con datos exactos de la existencia de dinero<sup>67</sup>, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, reservas<sup>68</sup>, y valores de los bienes comunes, registrados debidamente en cuentas de memorando.

Por otra parte, administradores, contadores y revisores fiscales mostrarán a quien corresponda, considerando que cumplen con una contabilidad según las leyes vigentes aplicándoles las normas NIIF y demás, llenando los requisitos existentes, de suerte que sientan que han cumplido su función legal relacionada con lo contable, así las cifras mostradas no correspondan a la realidad.

El cuadro de “ingresos, egresos” presentado en el punto 15.4 anterior debe complementarse adecuadamente con cifras que los soporten y permitan su manejo y claridad mostrando valores reales del medio en el momento del registro.

---

<sup>67</sup> Caja y bancos

<sup>68</sup> Fondo de imprevistos, aportes para inversiones, aportes para pólizas de seguro.

Se dice: mostrando valores reales del medio en el momento del registro, por las razones que a continuación se manifiestan:

- Los bienes comunes están ligados, consustancialmente, a los bienes privados; son afectados indefectiblemente por ellos. Una hipoteca del bien privado afecta el coeficiente del bien común, el impuesto predial del bien privado arrastra el bien común, la valorización de uno de los bienes afecta al otro, etc.
- Los propietarios de bienes privados no deprecian su inmueble, ¿existe alguna razón valedera para depreciar el bien común por separado? ¿Cómo afecta esa depreciación el coeficiente de participación?
- La enajenación del bien privado arrastra al bien común, con valor actual y objeto de la negociación.
- Los seguros obligatorios se cotizan según lo estipulado por un perito evaluador con cifras del día.
- Las cuotas de administración (expensas comunes) se calculan con los gastos presupuestados que se registran con valores del momento, no de ayer ni de mañana.
- Las cuentas por cobrar y por pagar no cambian, no se valorizan o desvalorizan; son permeadas por unos intereses medibles en el tiempo.
- La persona jurídica propiedad horizontal está exenta de impuestos, por ello se infiere que algunas cuentas que los aumentan o disminuyen, no tienen razón de ser en propiedad horizontal.
- La persona jurídica, PH, en Colombia, no maneja monedas extranjeras, no existen ajustes por valor de cambio. Tampoco por acciones o papeles que fluctúen en su valor.

### **13.5 – De los Activos, Pasivos y Otras Cuentas relacionadas directamente con la propiedad horizontal.**

Conjuntamente con lo descrito anteriormente, y relacionado directamente con el objeto social de la propiedad horizontal y lograr administrar los bienes y servicios comunes, se requiere controlar los dineros recibidos, las deudas que afectan dichos bienes, los bienes muebles e inmuebles objeto de administración, lo mismo que las acreencias que los afectan y guardar concienzudamente las sumas por las cuales se debe responder a los propietarios a cuyo nombre se trabaja. Para efecto de los registros contables, los controles y manejo eficiente de los conceptos que se involucren en la acción administrativo-financiera se requerirá el uso de cuentas de activo, pasivo, patrimonio y orden que permitan los registros apropiados para complementar lo recibido por expensas, gastos de presupuesto y control de los bienes comunes.

#### 13.5.1 – Cuentas utilizables

La persona jurídica propiedad horizontal, utilizará sus cuentas de activo, pasivo, patrimonio y cuentas de orden para registrar lo que está en sus manos y que deberá por ello, responder a los propietarios de bienes privados mediante la administración de los bienes comunes.

Las cuentas que utilizará, como mínimo son:

CAJA Y BANCOS

DEUDORES.

- Por cuotas de administración
- Deudas por cuotas para inversiones.
- Deudas de propietarios por utilización de parqueaderos.
- Deudas de propietarios por daños a los bienes comunes.
- Deudas por conceptos diferentes a los anteriores.
- Deudas por anticipos y avances (Según cada caso y necesidad)
- Otras verdaderamente indispensables.

## PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO.

La persona jurídica: Propiedad Horizontal, como se ha visto, inicia sus operaciones sin capital, incluyendo la ausencia de toda clase de bienes. Con el fin de ejercer su función administrativa requiere de unos elementos básicos como son una mesa o escritorio, sillas, archivador, un equipo de comunicación y sistemas, elementos fungibles tales como papelería, lápices, etc., etc.

La comunidad de propietarios o el equipo administrativo que constituye el ente jurídico PH, entrega unos primeros elementos y herramientas con el fin de poder ejercer la administración. Para efectos del control de lo recibido, se sugiere registrar en sus cuentas como “equipo”, aquellos elementos entregados por los propietarios de bienes privados directamente o por intermedio del consejo de administración con el fin de que el organismo administrativo posea una sede y los elementos necesarios para su funcionamiento. Los elementos y equipos quedarán a cargo del administrador mediante acta, de manera tal, que aparezcan como de propiedad de la persona jurídica. Lo recibido por la administración será registrado como “equipos” que serán de “oficina”, y de “computación y comunicación”.

Su contrapartida corresponderá al Rubro de “donaciones” dentro del patrimonio.

## DIFERIDOS.

Los pagos anticipados en propiedad horizontal son mínimos o ninguno, con excepción de las pólizas de seguros canceladas anticipadamente, cuyo registro contable será:

a) En el momento de la adquisición se realizan cuatro registros contables, así:

DEBITO: Diferidos – Vr póliza de seguro (detalles). Valor total.

CREDITO: Bancos – Vr Cancelación póliza de seguros (detalles) Valor total.

DEBITO: Reservas – Para cancelar la reserva hecha para adquisición de la póliza. Valor total

CREDITO: Gastos – Código utilizado para registrar el valor mensual de la reserva. Valor total

El valor que ha sido cancelado en el momento de la adquisición de la póliza estará registrado como una reserva.

b) Registro mensual de la amortización de la póliza de seguros:

- Se realizan cuatro asientos contables así:

CREDITO: Diferidos – Vr amortización póliza de seguro mes (detalles)  
Vr del mes.

DEBITO: Gastos por seguros. Vr del mes.

El registro en las en las cuentas de egresos se efectúa considerando que, en cada una de las cuotas de administración, e incluida en ella, el propietario del bien privado debe aportar su parte para el seguro obligatorio en concordancia con su coeficiente de participación con el fin de realizar la reserva para la cancelación del seguro de contado en su oportunidad, evitando así el costo de financiación. El valor de la póliza se incluirá en el presupuesto anual.

Mensualmente se producirá el registro correspondiente para indicar y controlar la reserva mensual realizada y recibida para la adquisición del seguro obligatorio, afectando los códigos:

DEBITO: Egresos Vr. de la reserva mensual para seguro obligatorio.

CREDITO: Patrimonio – Vr. de la reserva mensual para seguro obligatorio.

Por otra parte, el valor registrado en la cuenta de reserva, se consignará en efectivo en la cuenta de ahorros en la cual se mantengan los valores para las inversiones y el monto existente del fondo de imprevistos.

La cancelación de pólizas de seguros no es un gasto relacionado directamente con el objeto social de la persona jurídica, sin embargo, se registrará como un egreso operacional por su carácter obligatorio según la ley.

## DONACIONES

La persona jurídica PH para efectos de control registrará como una donación los implementos de oficina recibidos con el fin de ejercer la administración de los bienes comunes.

Los implementos de oficina recibidos se registrarán para control como bienes muebles, equipos de computación, equipos de comunicación y similares.

Los valores registrados en estas cuentas no requieren depreciación que es una figura impositiva, ante todo, sin embargo, el administrador de acuerdo con el consejo y la aprobación de la asamblea, podrá ordenar una reserva para arreglos y/o reposición, la cual hará parte del presupuesto anual.

## REGISTRO DE RESERVAS OBLIGATORIAS Y RESERVAS OCASIONALES

- Reserva obligatoria:

Se considera una reserva obligatoria el valor del fondo de Imprevistos que debe incrementarse con un porcentaje no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes.<sup>69</sup>

Su registro afectara las cuentas:

DEBITO: Gastos – reservas obligatorias.

CREDITO: Patrimonio – reservas obligatorias

- Reservas Ocasionales:

---

<sup>69</sup> Artículo 35 Ley 675 de 2001.

Se considera una reserva ocasional, aquella que nace de la voluntad de la asamblea con el fin preciso de atender un frente que de una u otra manera incide directamente en la vida de la propiedad horizontal. Serán los aportes realizados para “inversiones”.

## EXCEDENTE O DEFICIT

Como se notó en el punto 13.4 el resultado del ejercicio administrativo con respecto a lo recibido por concepto de expensas comunes y su aplicación presupuestal presentará un déficit. Salvo un caso verdaderamente excepcional, casi imposible, en el que sean canceladas en su totalidad las cuotas de administración oportunamente.

Los ingresos y egresos no relacionados con las cuotas de administración y gastos no presupuestados, generalmente suplen el déficit de operación mencionado y es posible que presenten un excedente. Ver el esquema elaborado en el punto 13.4.

El registro contable se hará en los códigos del patrimonio según el PUC para comerciantes, por la disposición de la ley.

## CUENTAS DE ORDEN

Las cuentas de orden adquieren una alta relevancia en lo contable de la persona jurídica propiedad horizontal, pues allí se registrarán mediante una relación minuciosa y debidamente valorada los bienes inmuebles componentes de los bienes comunes.

Se incluirán absolutamente todos, comenzando por los edificios y terminando con aquellos perecederos o merecedores de continua reposición o reparación como los vidrios, por ejemplo.

La mayor importancia del registro hecho con valores reales de mercado se da para efectos de la contratación con la empresa de seguros y las pólizas que se obtengan. Un seguro reconocido por efectos de un siniestro lo cancelan las empresas de seguros por el mencionado valor y se pagaría a los propietarios del bien común en concordancia con el coeficiente de participación.

El registro en cuentas de orden suple el registro en los activos de propiedad planta y equipos, por la razón de que los bienes comunes no pertenecen a la persona jurídica propiedad horizontal. Su registro es objeto de los controles que sobre ellos debe tenerse a nivel administrativo, económico y fiscal en todos los sentidos.

## **14 – A MANERA DE CONCLUSION**

Se desean resaltar siete aspectos de los temas tratados:

### **14.1 - La convivencia.**

Existiendo el respeto, la tolerancia y la solidaridad, el trípode que sostiene la convivencia en la propiedad horizontal, se cumple el dicho que las buenas costumbres y la educación no pelean con nadie.

### **14.2 - Cumplimiento de funciones.**

Los estamentos administrativos han de cumplir estrictamente su función cada uno en lo suyo, en especial el consejo y el administrador; en forma no menos rigurosa, el comité de convivencia, el contador y el revisor fiscal.

### **14.3 - Cumplimiento de obligaciones.**

El cumplimiento de obligaciones y uso debido de los derechos de propietarios y residentes, tanto en el aporte de las expensas comunes y su utilización, como en la práctica los principios de convivencia.

### **14.4 - Estrategia educativa.**

La puesta en práctica de una estrategia educativa progresiva para el presente y el mañana consolidará la convivencia sana y productiva.

#### **14.5 - Información periódica.**

La información mensual, de los estamentos administrativos hacia los residentes, tanto de la gestión y la ejecución, con cifras contables claras para propietarios y residentes, serán espejo de pulcritud y buenos manejos.

#### **14.6 - Del comportamiento.**

El trato, solicitudes, reclamaciones y aportes de propietarios y residentes con la administración deberá ser concreta, coherente, necesaria y estrictamente respetuosa.

#### **14.7 - Conjuntos residenciales mixtos.**

Los conjuntos y/o edificios residenciales con locales comerciales no perderán la esencia de la propiedad horizontal y su bandera administrativa seguirá siendo la solidaridad, el respeto y la tolerancia, pedestales de convivencia.



