

IMPORTANCIA DE LA CONTABILIDAD EN LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LATINOAMÉRICA

El derecho de propiedad de inmuebles en macroestructuras, divididos en varias unidades constituye un régimen de propiedad dual que incluye tanto áreas privadas o dominio individual como comunes que son compartidas, que es conocido como Propiedad Horizontal, fincas, condominios, consorcios, entre otras, son distintas formas de llamar ese sistema de división de construcciones. Este modelo de edificaciones ha permitido el crecimiento y el desarrollo urbano de muchas ciudades y países porque permite la optimización del uso de la tierra, entorno a las construcciones edificadas sobre estos, sobre todo para el crecimiento de las ciudades latinoamericanas. Este sistema jurídico conlleva a la creación de organizaciones económicas, en algunos países más estructuradas que en otros, a los fines de administrar los recursos destinados a preservar, mejorar las áreas comunes y la calidad de vida de ellos, por lo cual la contabilidad debe ser una pieza fundamental del sistema administrativo de estas entidades sin fines de lucro, a los fines de coadyuvar en la transparencia, eficiencia y confianza sobre los copropietarios de los recursos gestionados.

La Propiedad Horizontal (PH), tiene que verse con doble óptica una gerencial y otra legal, las cuales son definidas por este autor en su obra¹ así, desde lo legal es concebida como: *un régimen de propiedad privada conjunto, porque se ejerce el derecho de propiedad exclusivo sobre los apartamentos o locales, que se adquieren a título individual y se suma el derecho de copropiedad sobre los bienes y derechos comunes del edificio*. De este sistema de propiedad surge entonces una figura que es conocida en Venezuela como Condominio, en España como Fincas, en casi todo el resto de Iberoamérica como Propiedad Horizontal, simplemente y que desde la visión gerencial, debe entenderse como: *organización comunitaria encargada, en principio, de la recaudación de las cantidades de dinero de sus comuneros, con el destino de cubrir los gastos y necesidades para la preservación de la cosa común*.

Normativas Legales

La administración y funcionamiento de los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal están regulados en casi toda América Latina por leyes especiales sobre el particular. Y es el caso que estos instrumentos legales regulan en América Latina, el deber de llevar contabilidad para la propiedad horizontal. En el caso de Colombia, Venezuela están así exigidos por ley, como se desarrolla más adelante.

Rol de la Contabilidad en la Propiedad Horizontal

Todas las entidades que tienden administrar recursos de terceros, deben garantizar la capacidad de rendir cuentas, a sus administradores, en el caso de la Propiedad Horizontal a sus copropietarios. Es por ello que para facilitar la rendición de la gestión de los recursos, debe usarse el lenguaje global de la economía, que es la Contabilidad. Es por ello que para la Propiedad Horizontal, la contabilidad debe implicar el registro y control de todas las transacciones financieras relacionadas con la administración de las áreas comunes, esto incluye la recaudación de cuotas de mantenimiento, el pago de servicios y proveedores, y la gestión de fondos de reserva. La contabilidad precisa y transparente es esencial para garantizar la rendición de cuentas de forma clara y precisa; así evitar malentendidos y conflictos entre los copropietarios, que terminan repercutiendo en la convivencia ciudadana y la cohesión social, permitiendo así que la contabilidad fomente los siguientes principios:

¹ León Poleo, F. (2023). *Ley de Propiedad Horizontal: Comentarios para gerenciar condominios* (1era. ed.). Valencia: Gerente Condominio.

- **Transparencia y Confianza:** La transparencia financiera es uno de los principales beneficios de una contabilidad adecuada para la administración de los inmuebles regidos por el sistema de propiedad horizontal. Para ello se debe garantizar que los copropietarios tengan acceso a informes financieros claros y detallados que muestren cómo se están utilizando los fondos comunes. Permitiendo de esta manera que la confianza sea parte de la gestión de los administradores y facilitando todos los procesos de toma de decisiones, para el mejoramiento, desarrollo y preservación de las áreas comunes de las edificaciones comerciales, industriales o residenciales.
- **Prevención de Fraudes:** La práctica correcta de la actividad profesional de los Contadores, en la gestión de la propiedad horizontal contribuye a que la gestión de los recursos comunes sea libre de fraudes y malversaciones. Tener un registro claro de todas las transacciones, es más fácil detectar irregularidades y tomar medidas correctivas a tiempo, sobre todo en comunidades grandes (por la cantidad de unidades vendibles o inmuebles o por la cuantía de los recursos gestionados) donde la gestión de los recursos comunes puede ser compleja y susceptible a errores o abusos.

Casos de Estudio por País

Con miras al aporte del conocimiento y la investigación interamericana, se han estudiado la realidad de la contabilidad en 7 países de la región.

- **Bolivia:** La administración de la propiedad horizontal, tiene una regulación dada por la Ley de 30 de diciembre de 1949, que por su antigüedad no contempla muchos aspectos que otras legislaciones han recogido, cuenta con un sistema administrativo en ella y aunque no señala la contabilidad de forma expresa, obliga la rendición de cuenta en ella. Esto hace que la gestión administrativa de la PH enfrente desafíos, por la falta de normativas claras y la informalidad en la gestión.
- **Ecuador:** La Ley de Propiedad Horizontal establece la obligatoriedad de llevar contabilidad detallada, conformes a principios contables estandarizados.
- **Colombia:** Es uno de los países con mayor desarrollo normativo sobre el asunto, teniendo la Ley 675 de 2001, obligación de llevar contabilidad por parte del Administrador y las experiencias muestran que ha fortalecido sus procesos de aplicación de Normas de Información Financiera (NIF) se forma estandarizada.
- **Venezuela:** La situación es más compleja debido a la crisis económica y la multiplicidad de monedas con la gestionan los recursos del país, inclusive la de los Condominios. Y aunque la Ley de Propiedad Horizontal, vigente, establece desde hace más de 60 años la obligación de llevar contabilidad, no es una práctica generalizada, desde el órgano patrocinador de Venezuela ante la AIC, se ha iniciado un trabajo para el desarrollo de principios contables de aceptación general para este tipo de ESAL.
- **Argentina:** La contabilidad en la propiedad horizontal es regulada por la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 13.512) que establece la obligatoriedad de llevar una contabilidad clara y precisa, lo que permite una mejor gestión de los recursos comunes y fomenta la transparencia entre los copropietarios y se ha desarrollado normativas técnicas propias sobre el particular.
- **Panamá:** Panamá cuenta con la Ley 284 de 2022, que regula la propiedad horizontal y establece la necesidad de una información financiera con ciertos y específicos informes, que aunque la norma no exprese con precisión la acción de llevar contabilidad, por los requerimientos es de considerar la importancia de un profesional contable en ella.
- **Chile:** La Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley 19.537) regula la propiedad horizontal y establece la rendición de cuentas, por lo cual es fundamental el proceso generalizado de orden sistemático de las operaciones económicas efectuadas por la comunidad de copropietarios, por lo cual se ha de requerir contabilidad.

Beneficios de una Contabilidad Transparente

Las comunidades de PH, se gestionan por acciones conjuntas de copropietarios (Comités, Juntas, otros) y los Administradores que en los casos estudiados todos recaen en una persona natural o jurídica que designe la Asamblea de copropietarios, debiendo trabajar en su mayoría por los principios de rendición de cuentas, gestión de recursos, optimización del uso de los recursos financieros, por lo cual la contabilidad ha de ser parte fundamental de la gestión de los administradores, para mostrar información que pueda ser comprendida por todos los propietarios sin distingos de sus activades personales y profesionales.

Es por ello que para la gestión, el uso de contabilidad, facilita la rendición de cuenta, manejo de información ordenada y debidamente presentable, para poder conocer lo que tenemos, lo que nos falta y priorizar los mismos, en el uso positivo de los recursos económicos, por que al final la gestión de los administradores de la PH se convierte en calidad de vida.

La participación de los Copropietarios en las cosas comunes, son fundamentales, pero se vuelve un factor muy importante la apatía de los mismos en asumir responsabilidades de las cosas comunes, sobre todo en la gestión de los recursos y formar parte de esos órganos de gobierno (Junta, Comités, Consorcios, otros), por lo cual cuando estos juntos a sus administradores, suelen trabajar de la mano con profesionales de la contabilidad y hay capacidad de rendir cuenta con información financiera precisa y ordenada, la gente se siente en armonía y se promueve la participación activa de los copropietarios en la toma de decisiones y contribuir en las acciones de preservación de sus propiedades.

Conclusión

La contabilidad es una herramienta esencial para la administración eficiente y transparente de la propiedad horizontal en América Latina. A través de la implementación de buenas prácticas contables y el cumplimiento de las normativas legales, es posible mejorar la gestión de los recursos comunes, prevenir fraudes y fomentar la confianza entre los copropietarios. En última instancia, una contabilidad transparente y precisa es fundamental para el éxito y la sostenibilidad de las propiedades horizontales en la región y es un espacio en crecimiento en toda la región que a su vez se internacionaliza y coopera entre naciones, por lo cual es fundamental trabajar en la estandarización de la información financiera para este sector de la economía de nuestros países y la región.



Fernando Andrés León Poleo

Miembro de la Comisión Técnica Interamericana de Administración y Finanzas

Correo: leonpoleo@gmail.com