La contabilidad y el derecho de inspección en la propiedad horizontal

10 de septiembre de 2024

CONTEXTO GENERAL

Un administrador provisional de una propiedad horizontal, que a su vez, es el mayor propietario, aprueba sus propios estados financieros y presupuestos sin brindar acceso adecuado a la información contable.

LA EXHIBICIÓN DE LIBROS CONTABLES

El derecho de inspección está regulado por normas como el artículo 447 del Código de Comercio. Aunque esta normativa se aplica principalmente a las sociedades comerciales, también puede ser extensiva a las propiedades horizontales cuando lo permitan las leyes, como lo sugiere la Ley 1314 de 2009.

> **Artículo 447 del Código de Comercio**
> **Derecho de los accionistas a la inspección de libros**
>
> Los documentos indicados en el artículo anterior, junto con los libros y demás comprobantes exigidos por la ley, deberán ponerse a disposición de los accionistas en las oficinas de la administración, durante los quince días hábiles que precedan a la reunión de la asamblea.
>
> Los administradores y funcionarios directivos así como el revisor fiscal que no dieren cumplimiento a lo preceptuado en este artículo, serán sancionados por el superintendente con multas sucesivas de diez mil a cincuenta mil pesos para cada uno de los infractores.

Es importante que los libros contables, actas y comprobantes estén disponibles para revisión, con el fin de garantizar transparencia en la gestión administrativa y financiera de la copropiedad.

La contabilidad y el derecho de inspección en la propiedad horizontal

10 de septiembre de 2024

Responsabilidad del administrador y del contador
En caso de que no se exhiban los libros contables oportunamente, el administrador y el contador incurren en una violación a su deber de transparencia. Esto podría derivar en sanciones legales, conforme a lo establecido en el Código de Comercio y la Ley 675 de 2001. El administrador, al no cumplir con su obligación de proporcionar acceso a la información, estaría afectando los derechos de los copropietarios minoritarios, y el contador también sería responsable al no esclarecer adecuadamente las inquietudes contables planteadas durante la asamblea.

Aprobación de estados financieros sin exhibición previa	
El hecho de que el administrador provisional, siendo mayoritario, apruebe sus propios estados financieros sin proporcionar previamente la información contable a los demás copropietarios, plantea un conflicto de interés evidente. Este tipo de actuaciones pueden ser impugnadas, ya que la aprobación de los estados financieros debe estar sujeta a un proceso transparente y acorde a las normativas legales. El artículo 191 del Código de Comercio permite a los socios impugnar las decisiones de la asamblea si no se ajustan a las disposiciones legales.	
Artículo 191 del Código de Comercio	Los administradores, los revisores fiscales y los socios ausentes o disidentes podrán impugnar las decisiones de la asamblea o de la junta de socios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a los estatutos. La impugnación sólo podrá ser intentada dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la reunión en la cual sean adoptadas las decisiones, a menos que se trate de acuerdos o actos de la asamblea que deban ser inscritos en el registro mercantil, caso en el cual los dos meses se contarán a partir de la fecha de la inscripción.

La contabilidad y el derecho de inspección en la propiedad horizontal

10 de septiembre de 2024

Deudas retroactivas no justificadas	
Problemática	Otro punto que genera controversia es la inclusión de una deuda presuntamente no informada previamente, por honorarios del administrador desde 1990 hasta 2017.
Resolución	Este tipo de situaciones deben estar debidamente documentadas y aprobadas por la asamblea en su momento. Si la deuda no fue presentada en asambleas anteriores, podría alegarse la prescripción de la misma, y la inclusión de dicho pasivo en los estados financieros debe ser justificada documentalmente.

Conclusiones

Este análisis pone de manifiesto la necesidad de aplicar las normativas vigentes en cuanto a la exhibición de libros contables y la transparencia en la aprobación de los estados financieros dentro de una propiedad horizontal. La negativa a proporcionar acceso a la información contable, así como la aprobación de deudas retroactivas sin justificación adecuada, pueden dar lugar a impugnaciones y responsabilidades legales tanto para el administrador provisional como para el contador. En definitiva, la correcta aplicación del derecho de inspección y la transparencia en la gestión financiera son esenciales para mantener la confianza y el equilibrio entre los copropietarios en el marco de la Ley 675 de 2001.