

0

**EL RIESGO DE QUE LA PROPIEDAD  
HORIZONTAL SE CONVIERTA EN UNA  
COMUNIDAD DE BIENES O SOCIEDAD DE  
HECHO**

**THE RISK OF HORIZONTAL PROPERTY  
BECOMES A COMMUNITY OF GOODS OR A  
FACTUAL SOCIETY**

**LE RISQUE QUE LE COPROPRIÉTÉ DEVIENNE  
UNE COMMUNAUTÉ DE BIENS OU UNE  
SOCIÉTÉ DE FAIT**

**O RISCO DE QUE O CONDOMÍNIO SE  
CONVERTA NUMA COMUNIDADE DE BENS OU  
SOCIEDADE DE FACTO**

116

0

Fecha de Recibido: 2 de enero de 2020  
Fecha de Aceptado: 16 de marzo de 2020

**Daniel Felipe Ospina Sánchez<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Abogado egresado de la Universidad Santo tomas de Bucaramanga, Magister en Derecho Privado de la San Tomas de Tunja, Especialista en Derecho Comercial de la Universidad Autónoma de Bucaramanga, socio de la firma de abogados Ospina & Forero S.A.S, consultor y asesor en Propiedad Horizontal, Derecho Civil y Derecho de las Sociedades, docente universitario y coordinador consultorio jurídico UPTC Aguazul, Casanare. ORCID: 0000-0003-0330-5144. Email: daniel.ospina@usantoto.edu.co.

## Resumen

El presente trabajo surge como resultado de uno de los capítulos de la tesis de maestría en derecho privado, realizado en la universidad santo tomas de la ciudad de Tunja, donde logré concluir, que las sociedades comerciales se asemejan jurídicamente a las propiedades horizontales, al poder aplicar una solución de este último régimen de propiedad al régimen de las sociedades anónimas. Se indica que las soluciones de uno y otro régimen social les son aplicables, por ende también sucumben a los mismas falacias de orden jurídico, cuando alguno de sus elementos de existencia, eficacia y oponibilidad no está presente, así las sociedades se deforman jurídicamente en sociedades de hecho cuando alguno de estos elementos desaparece o no se renueva o no se subsana, convirtiendo la responsabilidad de orden limitado a una responsabilidad ilimitada y solidaria, realidad jurídica que se puede predicar dentro de las propiedades horizontales con iguales efectos catastróficos para los copropietarios-socios, teniendo como única diferencia en que en éstas se da con el fenómeno denominado comunidades de bienes y no sociedad de hecho.

Lo que genera entre los copropietarios responsabilidades, ya no hasta el monto de sus aportes -entiéndase coeficientes de copropiedad- sino ya de manera solidaria e ilimitada. La metodología de investigación utilizada es la documental comparativa teniendo como marco conceptual macro el código de comercio colombiano y la ley 675 de 2.001; El objetivo encontrado fue demostrar el riesgo y la responsabilidad, que tienen los consejos de administración de las P.h. y el representante legal o administrador, cuando por descuido o negligencia no cumplen con las obligaciones anuales de registro y celebración de asambleas.

## Palabras clave

Responsabilidad, propiedad horizontal, comunidad de bienes, sociedades.

## Abstract

This paper, arises as a result of one of the chapters of the master's thesis in private law, held at the University Santo Tomas in the city of Tunja, where I managed to conclude that commercial companies are legally similar to horizontal properties, to be able to apply a solution of this last regime of property to the regime of the corporations. In this chapter it is indicated that the solutions of one and another social regime are applicable to them, therefore they also succumb to the same fallacies of legal order, when some of their elements of existence, effectiveness and opposability are not present, thus the societies are deformed legally in de facto companies when any of these elements disappears or is not renewed or not remedied, converting the responsibility of limited order to an unlimited and joint liability, a legal reality that can be preached within horizontal properties with the same catastrophic effects for co-owners-partners, having the

only difference in that in these occurs with the phenomenon called communities of goods and not de facto society.

What generates among the co-owner's responsibilities, no longer up to the amount of their contributions -including coefficients of co-ownership- but already in a solidary and unlimited manner. The research methodology used is the comparative documentary, taking as a macro conceptual framework the Colombian commercial code and Law 675 of 2001; The objective found was to demonstrate the risk and responsibility, which have the management councils of the P.h. and the legal representative or administrator, when by carelessness or negligence they do not comply with the annual obligations of registration and holding of assemblies.

### **Keywords**

Responsibility, Horizontal Property, Community of Goods, Societies.

### **Résumé**

Le présent travail est le résultat d'un des chapitres du mémoire de maîtrise en droit privé, réalisé à l'Université Santo Tomás dans la cité de Tunja, où j'ai réussi à conclure que les sociétés commerciales sont juridiquement similaires aux propriétés horizontales, car elles peuvent appliquer une solution de ce dernier régime de propriété au régime des sociétés par actions. Il est indiqué que les solutions des deux régimes sociaux leur sont applicables, et qu'ils succombent donc également aux mêmes erreurs juridiques, lorsque certains de leurs éléments d'existence, d'efficacité et d'opposabilité ne sont pas présents, de sorte que les entreprises deviennent des entreprises juridiquement déformées de fait lorsque certains de ces éléments disparaissent ou ne sont pas renouvelés ou ne sont pas corrigés, la transformation de la responsabilité limitée en responsabilité illimitée et solidaire, une réalité juridique qui peut être prêchée au sein de propriétés horizontales ayant des effets catastrophiques équivalents pour les copropriétaires, la seule différence étant que dans celles-ci, le phénomène s'appelle communauté de biens et non société de fait.

Cela génère des responsabilités entre les copropriétaires, non pas à hauteur de leurs apports - comprenez les coefficients de copropriété - mais de manière solidaire et illimitée. La méthodologie de recherche utilisée est le documentaire comparatif ayant comme cadre macro conceptuel le code commercial colombien et la loi 675 de 2.001 ; L'objectif trouvé était de démontrer le risque et la responsabilité, que les conseils d'administration de P.h. et le représentant légal ou l'administrateur ont, lorsque par négligence ou manque de soin ils ne respectent pas les obligations annuelles d'enregistrement et de célébration des assemblées.

### **Mots-clés**

Responsabilité, propriété horizontale, communauté de biens, sociétés.

## Resumo

O presente trabalho surge como resultado de um dos capítulos da tese de mestrado em direito privado, realizada na Universidade Santo Tomás na cidade de Tunja, onde consegui concluir que as sociedades comerciais são juridicamente semelhantes às propriedades horizontais, uma vez que podem aplicar uma solução deste último regime de propriedade ao regime das sociedades comerciais. Afirma-se que as soluções de ambos os regimes sociais são-lhes aplicáveis, e por isso sucumbem também às mesmas falácias legais, quando alguns dos seus elementos de existência, eficácia e oponibilidade não estão presentes, de modo a que as empresas se deformem legalmente nas empresas de facto quando alguns destes elementos desaparecem ou não são renovados ou não são corrigidos, convertendo a responsabilidade limitada em responsabilidade ilimitada e conjunta, uma realidade jurídica que pode ser pregada dentro de propriedades horizontais com efeitos catastróficos iguais para os co-proprietários-membros, com a única diferença de que, nestes, o fenómeno chamou comunidades de propriedade e não sociedade de facto.

Isto gera responsabilidades entre os co-proprietários, não até ao montante das suas contribuições - entenda-se os coeficientes de co-propriedade - mas de uma forma solidária e ilimitada. A metodologia de investigação utilizada é o documentário comparativo tendo como quadro macro conceptual o código comercial colombiano e a lei 675 de 2.001; O objectivo encontrado foi demonstrar o risco e a responsabilidade, que os conselhos de administração de P.h. e o representante legal ou administrador têm, quando por negligência ou falta de cuidado não cumprem com as obrigações anuais de registo e celebração de assembleias.

## Palavras-chave

Responsabilidade, propriedade horizontal, comunidade de bens, sociedades.

## 1. ¿POR QUE TODAS LAS SOCIEDADES, INCLUSIVE LAS CIVILES, ENTRAN EN EL CÓDIGO DE COMERCIO?

Retomando la historia jurídica colombiana se puede decir, que en principio las sociedades que eran civiles se encontraban reguladas en los artículos 2079 al 2141 del código civil y las que se desarrollaban de orden comercial se encontraban dentro del código de comercio, sin embargo, con la entrada en vigencia de la ley 222 de 1.995, los artículos del código civil son derogados de forma expresa y se indica que la administración y manejo, se regirá por las leyes del código de comercio, mediante el artículo 242 que deroga en bloque los artículos del código civil que trataron de las sociedades civiles y comerciales. El

artículo 1º (ibidem) indica que el artículo 100 del Código de Comercio, a partir de la promulgación de la norma, quedará así:

Artículo 100. Se tendrán como comerciales, para todos los efectos legales, las sociedades que se formen para la ejecución de actos o empresas mercantiles. Si la empresa social comprende actos mercantiles y actos que no tengan esta calidad, la sociedad será comercial. Las sociedades que no contemplen en su objeto social actos mercantiles, serán civiles. Sin embargo, cualquiera que sea su objeto, las sociedades comerciales y civiles estarán sujetas, para todos los efectos, a la legislación mercantil.

Esta ley 222 de 1.995, lo que realmente hizo fue señalar que las normas aplicables a toda sociedad -sin importar su objeto-, se regirían en un solo texto -el código de comercio- derogando todo el título XXVII del Código Civil que hacía referencia a las sociedades civiles.

Teniendo claridad sobre este contexto, es necesario agregarle a esta realidad fluctuante que además a esta verdad, las sociedades de orden civil también adquirieron por suerte y defecto las virtudes y fantasmas, que benefician y atormentaban a las sociedades de orden comercial, teniendo como principal fantasma o defecto, que si, por algún motivo -de hecho, o de derecho- la sociedad se sale de los parámetros legales de su figura natural, esta se convertirá *Ipsa Jure* en una Sociedad de Hecho.

## 2. ¿Y QUE ES UNA SOCIEDAD DE HECHO?

Las Sociedades de Hecho, son tratadas dentro del título IX, artículos 498 al 506 del C. de Co., definiéndolas *grosso modo*, -con mis palabras- como aquel estado en donde cae aquella sociedad o idea societaria, que no reúne la totalidad de los requisitos mínimos para llegar a convertirse en una sociedad con personería jurídica, dicho con mayor tecnicismo, la Sociedad de Hecho, es aquella sociedad que no se constituya por escritura pública (art. 488 ibidem) que carece de personería jurídica (art.489 ibidem), donde sus socios se obligan de manera solidaria e ilimitadamente, ampliando el espectro de responsabilidad con todo su patrimonio, incluso el societario: también son conocidas como sociedades irregulares.

También se podrá llegar a ese estado, si aun constituyéndose por escritura pública, no reúne alguno de sus elementos mínimos de existencia o validez, o peor aún, habiendo llenado todos los elementos de existencia, validez y oponibilidad, durante su desarrollo social, no renueva periódicamente, su matrícula comercial en la cámara de comercio donde esté inscrito.

Ahora, replanteado en otros términos se puede decir que en virtud del artículo 498 del C. de Co. “La sociedad Comercial **será** de hecho **cuando no se constituya por escritura pública...**” (el resaltado es mío), y el 499 (ibidem),

prescribe que “La sociedad de hecho **no es persona jurídica**. Por consiguiente, los derechos que se adquieran y las obligaciones que se contraigan para la empresa social, se entenderán adquiridos o contraídas a **favor o a cargo de todos los socios de hecho...**” (el resaltado es mío).

De acuerdo con el artículo 633 del Código de Civil, la persona jurídica es “... una persona ficticia capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles y de ser representada judicial y extrajudicialmente” Así las cosas, encontramos una diferencia fundamental entre una sociedad, debidamente constituida, y una sociedad que no llenó alguno de los elementos de su existencia, validez u oponibilidad, diciendo, que esta última no es persona jurídica, sino una sociedad de hecho, y por tanto no tiene capacidad para ejercer derechos u obligaciones de forma directa, sino por representación de cada uno de sus socios, respondiendo todos y cada uno de ellos, con su patrimonio -personal y social-

Teniendo clara esta realidad -o fantasma jurídico-, que espera que los socios dejen de cumplir con una o varias obligaciones, o la más clara que trae el código de comercio colombiano, que es la que señala que la sociedad una vez constituida deberá registrarse en la cámara de comercio de su domicilio y renovar su matrícula mercantil (art. 111 C. de Co.), se puede abordar el abordar la misma problemática en la figura de la propiedad horizontal.

### **3. ¿LA PROPIEDAD HORIZONTAL, PADECE DE LOS MISMOS FENÓMENOS QUE LAS SOCIEDADES?**

Lamentablemente, sí, y a esta conclusión llego partiendo de la investigación de maestría en derecho privado (Ospina 2018), concluyo que los fenómenos que se presentan en las sociedades, se reflejan en la figura jurídica señalada en la ley 675 de 2.001 como propiedad horizontal, teniendo allá, 2 variables que la diferencian de su homóloga comercial.

La primera variable la encontramos en su terminología, ya que en derecho societario hablamos de *sociedad de hecho* -como lo desarrollamos atrás- en cambio en propiedad horizontal hablaríamos de que el hecho de no llenar uno de los elementos señalados en la ley 675 de 2.001, sobre su existencia, validez o renovación degeneraría en una *comunidad de bienes*.

Concepto desarrollado por el legislador en el artículo 2322 del C.C., diciendo, que es aquel fenómeno jurídico que obedece a los cuasicontratos del Libro IV (Ibidem), de las obligaciones en general y de los contratos, y que se sintetiza cuando dos o más personas, sin que ninguna de ellas<sup>10</sup> haya contratado sociedad,

---

<sup>10</sup> Fíjese que aquí que el origen de la obligación no surge del acuerdo de voluntades, sino de un hecho jurídico.

o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, se convierten en comuneros -Socios de Hecho-

Al respecto la doctrina de la supersociedades<sup>11</sup> ha considerado que para que la comunidad de bienes sea considerada como un cuasicontrato, requiere que los comuneros lleguen a ese estado, **no por voluntad propia** sino por el contrario, como una sanción a un determinado acto o una determinada omisión, porque de existir acuerdo en la forma de administrar o de ser, había acuerdo de voluntades y por ende un contrato de sociedad.

Tomando un ejemplo de clase de contratos civiles, puedo decir que la comunidad de bienes universal surge entre herederos, cuando el padre -causante- se muere y estos entran en calidad de comuneros a coadministrar los bienes de su padre muerto, ¡¡así no quieran!!

#### 4. SOCIEDAD DE HECHO VS. COMUNIDAD DE BIENES

Aplicando el ejemplo del punto anterior, a nuestro tema, la comunidad de bienes se asemejaría a la sociedad de hecho en el sentido que ésta surge por ministerio de la ley, no por voluntad de las partes, sino como un degeneramiento o para suplir una negligencia o falacia que surja al interior de la sociedad.

Debe tenerse en cuenta que, en una comunidad de bienes, cada comunero es dueño de un derecho proindiviso en el bien común, del cual puede disponer como tal dueño de esa parte, pero no del todo común ni de una parte determinada de ella. Así mismo, la posesión es común y se ejerce por cada uno en nombre de la comunidad. Esto último conduce a que aparezca el “derecho de conservación” de la cosa común por el interés que todos los condueños tienen en ella, independiente del provecho inmediato que reportan.

Se infiere por tanto que la comunidad no es una persona jurídica en sentido estricto, ni es dueña tampoco de un patrimonio propio. La cuota que corresponde a los comuneros en la cosa común pertenece al patrimonio particular de cada uno de ellos.

La segunda variable que une esta idea de comunidad de bienes con el régimen de propiedad horizontal, lo encontramos relacionado en el artículo 4° de la ley 675 de 2.001, cuando indica que la copropiedad, llámese edificio o conjunto, se quiera someter<sup>12</sup> al régimen de propiedad horizontal deberá realizarlo mediante

<sup>11</sup> Superintendencia de sociedades. Concepto 12306/98, mar. 25

<sup>12</sup> Con beneficio de inventario se toma esta posibilidad de querer o no querer someterse al régimen de propiedad horizontal, toda vez que el artículo 86 de la ley 675 de 2.001 señalo un RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Diciendo que TODOS los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por la ley 675 de 2.001 a partir de la fecha de su vigencia y en principio les concedió un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses, sin embargo, como buenos Colombianos no hicimos caso, motivo por el cual la Corte

escritura pública, la cual deberá ser registrada en el protocolo notarial del lugar donde sea construido o esté construido la copropiedad, surgiendo así, en principio la persona jurídica a que se refiere esta ley.

Cuando digo en principio encontramos, artículos más adelante que no solamente se requiere que sea protocolizado los estatutos de la copropiedad, sino que, además, año a año, luego de cada asamblea de copropietarios, se requiere que la primera autoridad municipal, genere una certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica.

Esta certificación, por regla general se genera una vez la copropiedad, nombre a su administrador o representante legal, junta de propietarios, revisor fiscal -si lo hay- y así se puede observar en el artículo 8° (ibidem) (...) La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad **en quien este delegue esta facultad.**”(negrillas mías), la delegación casi siempre se logra apreciar en la secretaria de gobierno municipal o una oficina especialmente creada para llevar el control de las copropiedades del municipio.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

## 5. RESPONSABILIDAD DE LAS SOCIEDADES DE HECHO Y DE LA COMUNIDAD DE BIENES

Las consecuencias, sin importar si la llamamos Sociedad de Hecho o comunidad de bienes, son igualitas -conceptualmente refiriéndonos- ya que ambos estados, son el degeneramiento jurídico, de la personalidad jurídica, así la copropiedad estará en el limbo sino la administración no hace la escritura pública de constitución, no renueva la certificación ante la autoridad municipal, etc. decayendo en la sombra de la comunidad de bienes, o si es sociedad, por los mismos defectos cayendo en la sociedad de hecho.

---

Constitucional mediante **Sentencia C-488-02** de 26 de junio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Álvaro Tafur Galvis, señaló que pese a haberse agotado el termino legal para incorporar los reglamentos de propiedad horizontal existentes a la nueva legislación, éstos eran subsumidos por la misma norma y los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serian ineficaces de pleno derecho.

Es preciso señalar, que el elemento de responsabilidad, tanto en la sociedad de hecho como en la comunidad de bienes se ve reflejado, en las sociedades y la propiedad horizontal, casi como una calcomanía una de la otra.

Así los copropietarios (comuneros) frente a terceros, la responsabilidad de ellos pasa de ser hasta el monto de sus aportes o en sus casos hasta el monto que represente su coeficiente de copropiedad, a una responsabilidad ilimitada y solidaria, es decir, que al igual que en la sociedad comercial, que el socio responde por las obligaciones hasta el monto de sus aportes y cuando se degenera la sociedad o cae con el fantasma de la sociedad de hecho responde de forma solidaria<sup>13</sup> y frente a los administradores se ve, que la responsabilidad de ellos se presume, cuando por su negligencia, o no se llevan en debida forma, o no se registran, o no se asientan mes a mes los libros y papeles de comercio, contenido en el artículo 68 y siguientes del Código de Comercio, los administradores responden en la forma señalada en el artículo 200 del Código de Comercio modificado por el artículo 24 de la Ley 222 de 1995, como un socio de hecho o un comunero, de forma solidaria e ilimitadamente, de los perjuicios que por dolo o culpa ocasionen a la sociedad, a los socios o a terceros, y para nuestro tema, que ocasionen para la propiedad horizontal, se presume la responsabilidad cuando el perjuicio sea generado en virtud de incumplimiento o extralimitación de sus funciones<sup>14</sup>, violación de la ley o de los estatutos.

Hasta aquí, sabemos que tanto un defecto -sociedad de hecho en las sociedades- como el otro defecto -comunidad de bienes en la propiedad horizontal- transforma la responsabilidad de los socios-copropietarios, de un régimen limitado y hasta el monto de sus aportes a uno abierto e ilimitado.

Donde la solidaridad en ambos contextos, se encuentran delimitados por el artículo 499 C. de Co. Que indica que las obligaciones contraídas<sup>15</sup>, se entenderán contraídas por todos y cada uno de los asociados-comuneros, razón que faculta a los terceros para adelantar las acciones pertinentes, contra uno o todos o parcialmente, y así obtener el pago de la deuda.<sup>16</sup>

Ahora bien, si aplicamos esta teoría a la realidad, se puede decir, que el acreedor, podrá solicitar, el pago a un solo copropietario y perseguir, no solo su cuota parte -coeficiente de copropiedad- o su unidad inmobiliaria, sino que, además, podrá

---

<sup>13</sup> Todos por igual o de forma indiscriminada responden, dicho de otra forma, el efecto de la **solidaridad** en materia de obligaciones, señala que cuando esta surge entre los deudores, cualquiera de los acreedores puede exigir la totalidad de la prestación a uno, a una parte o a todos los deudores, la totalidad de la obligación, y todos, una parte o uno, se encuentra legitimados para cancelar, al arbitrio del acreedor. La fuente jurídica es el negocio jurídico (C.C., art. 1568, inc. 2°).

<sup>14</sup> Art.50, ley 672 de 2.001

<sup>15</sup> Superintendencia de sociedades. Concepto 220-114168. Asunto: Responsabilidad solidaria de los socios en una sociedad de hecho.

<sup>16</sup> Art. 501 C. de Co. y 1573 del C.C.

perseguir los bienes personales del mismo, como si este fuera un socio dentro de la sociedad de hecho.

Para poder llegar a tales conclusiones es necesario analizar a la propiedad horizontal como una verdadera sociedad anónima donde sus elementos son muy similares desde los aportes, que en la primera se denominaran acciones y en el segundo se denominan coeficientes de copropiedad, así, quien tenga mayor número de acciones al interior de la sociedad tendrá mayor poder político y en las propiedades horizontales quien tenga mayor coeficiente tendrá no solo mayores gastos de orden administrativo sino que su voto será numéricamente superior a lo de otro coeficientes, teniendo como ejemplo claro lo que sucede en propiedades horizontales de apartamentos, donde el Pen House tiene mayor coeficiente frente a los Apartaestudios, y por ello al momento de tomar decisiones el coeficiente de éste es superior al del Apartaestudio, por ende su poder político es mayor.

La responsabilidad de uno y de otra figura, se trata con la premisa hasta el monto de sus aportes o hasta el valor numérico de sus acciones o coeficientes, por cuanto ambas, son personas jurídicas que tienen su propio patrimonio, subdividido internamente en acciones o coeficientes, la falacia de la responsabilidad surge cuando por defecto la sociedad anónima cae en la sociedad de hecho y la propiedad horizontal en la comunidad de bienes.

125

Un elemento que dio guerra con mi tutor<sup>17</sup> de maestría, fue el tema de la utilidad, por cuanto la división y revelación de esta cualidad de las sociedades comerciales y en especial de la sociedad anónima es fácil de cuantificar con base en los estados financieros en cada cierre de ejercicio fiscal, por el contrario en la propiedades horizontales, el flujo de utilidad se mide de diferente forma, pero existe al momento de cuantificar la valorización que tienen las unidades individuales y en grupo, frente a los avalúos catastrales realizados por el IGAC cada cierto termino.

Es decir, la utilidad que se refleja en las sociedades, surge de restar los costos, los gastos y el resultado de la operación, teniendo como saldo la utilidad, en la propiedades horizontales, por el contrario, el ejercicio se ve directamente relacionado con los bienes de dominio común y los bienes propios, teniendo en sí, que serán los primeros sus cualidades y valores agregados los que determinen el valor en el que la copropiedad se ha incrementado, por ellos, las canchas múltiples, piscinas, zonas húmedas, ascensores, zonas verdes, cuarto de presión constante, y demás elementos de puntos fijos, son altamente valorados en una copropiedad.

---

<sup>17</sup> Dr. Lizandro Peña Nossa

Una gran diferencia entre ambas figuras, es la circulación de sus acciones o coeficientes de copropiedad, por cuanto las acciones se pueden dividir, y el socio podrá enajenar una o varias de ellas, por el contrario en las propiedades horizontales, esta división es casi imposible, por cuanto, la unidad residencial, no se puede desmembrar al gusto del propietario para poder enajenar, es decir, para poder realizar cualquier tipo de afectación a la propiedad individual el copropietario lo hace sobre la totalidad de coeficientes de copropiedad que represente su unidad inmobiliaria, más la totalidad de los bienes de usos común a los que su coeficiente tiene derecho al interior de la copropiedad.

En este aspecto de la ley de circulación aplicable a los coeficientes de copropiedad, podemos decir, que se asemeja más a las limitaciones dadas a las sociedades por acciones simplificadas, incluso se puede decir de una vez, que el origen de este tipo de sociedad de un solo socio encuentra el paralelelo en la copropiedad, cuando esta es construida por un solo socio....el constructor, se diferencian estos dos orígenes, en que la vocación de las sociedades por acciones simplificadas, es tener tantos socios, como número de acciones se divida o no, en cambio la propiedad horizontal siempre, está llamada a enajenar todas y cada una de las unidades inmobiliaria en las que fue proyectada. Resumiendo, las S.A.S, pueden permanecer en el tiempo con un solo socio, por el contrario, el constructor de propiedades horizontales, lo que busca es vender sus nuevas creaciones, y lo hará en el número de unidades que él haya construido.

Terminando el paralelo entre una figura y otra, se puede concluir, que las sociedades anónimas y la propiedad horizontal, no solo comparten soluciones, como las señaladas en la tesis de maestría, sino que, además, gracias -dirían unos y otros no- a esta similitud, también comparten el riesgo de sucumbir en los riesgos que tiene una sociedad anónima frente a las sociedades de hecho y las propiedades horizontales, frente a la comunidad de bienes podría recaer.

Sobre la responsabilidad de administradores y directivos, ya hay bastante doctrina al respecto, concordando todos que no solo el gerente o administrador de la copropiedad responde de manera solidaria e ilimitada frente a sus asociados o copropietarios, al igual que el administrador en sociedades de hecho (González, 2018) sino que además, el cargo intermedio, que se pelean al final de cada asamblea ordinaria los copropietarios y es el relacionado con los consejos de administración, quienes con grandes expectativas y sueños asumen esta connotación, creyendo que con sus actividad, solo coadyuvan y no responde. En las sociedades de hecho, la responsabilidad del administrador, al igual que en la propiedad horizontal, no solo cobija ala administrado “de hecho” sino que además al órgano consultor denominado junta de socios o junta de accionistas.

Terminando ese orden de ideas, el riesgo es papable para las copropiedades como para las sociedades que por defecto sucumben ante la sociedad de hecho o la comunidad de bienes, y todo recae en la responsabilidad de los socios-copropietarios, el gerente-administrador y las juntas de copropietarios-junta de socios o junta de accionistas.

## REFERENCIAS

Capítulo VI. similitudes y diferencias entre la sociedad anónima y la propiedad horizontal, pág. 77 y ss

Ospina, D. Felipe. “Análisis a la aplicación de la solución dada por el régimen de la propiedad horizontal al conflicto de agencia entre accionistas mayoritarios y accionistas minoritarios en la sociedad anónima”. Tesis de Maestría en derecho privado USTA – Tunja. 2018.

González Benjumea, Óscar H. El administrador de hecho en el derecho societario colombiano. Ed. U. Autónoma Latinoamericana – UNAULA, 2018.

Superintendencia de sociedades. Concepto 12306/98, mar. 25  
Artículo 86 de la ley 675 de 2.001. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998

Sentencia C-488-02 de 26 de junio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Álvaro Tafur Galvis

Art. 1568, inc. 2º Código Civil colombiano

Art.50, ley 672 de 2.001

Superintendencia de sociedades. Concepto 220-114168. Asunto: Responsabilidad solidaria de los socios en una sociedad de hecho.

Art. 501 C. de Co. y 1573 del C.C