

Son innumerables los problemas que se están presentando en las propiedades horizontales. Ya se consagran multas por la no asistencia a las reuniones de las asambleas generales, que muchos quieren evitar porque además de ser aburridas, duran muchas horas y generalmente todo está acordado entre el consejo, el administrador y el revisor fiscal. Lo deseable es que cada punto de la agenda reciba la atención debida, pero los primeros puntos consumen las energías, de manera que los últimos se tratan a las carreras. Hay propietarios que quisieran un análisis punto a punto de los presupuestos, pero la mayoría solo quiere saber cuál será el porcentaje de aumento.

El ejercicio del derecho de inspección es una estrategia clave para actuar con la diligencia debida. Con base en él se deberían hacer peticiones concretas a los administradores, para que las resuelvan en las correspondientes asambleas. Los estatutos deben consagrar este derecho, en términos razonables, que garanticen la transparencia de la administración, es decir, que no haya asuntos enmascarados. Además, los copropietarios deben poder convocar a las asambleas, por ejemplo, cada tres meses, de manera que se ejerza una debida supervisión sobre la gestión.

No es fácil hacer un presupuesto. Por lo general las partidas son aumentadas aplicándoles un índice. Muchas veces se toma el valor ejecutado y se somete a ajuste. Las obras nuevas se cotizan grosso modo normalmente procurando que el presupuesto sea holgado.

Algunas cifras se determinan mediante cotizaciones actualizadas, mientras a otras se les aplica un índice, como el índice de precios para el consumidor de ingresos medios, el cual no representa el verdadero costo que experimentan las propiedades horizontales, ni los cambios en el poder adquisitivo de los copropietarios. Cuando el presupuesto aumenta más que los ingresos de éstos, se gestan malestares que usualmente llevan a las personas a tratar de reducir las apropiaciones, para lo que empiezan pidiendo los detalles de los cálculos en los que se soportan las cifras. Este ejercicio, de examinar una por una las previsiones, es muy largo, agotador y aburrido. Por esto casi nunca satisface. Hay una desventaja entre los proponentes del presupuesto, el consejo de administrador, el administrador, con el apoyo del contador y el respaldo silencioso del revisor fiscal y, por el otro lado, los copropietarios que generalmente sin información previa tratan de argumentar. Cuando se convoca una asamblea hay que poner a disposición de sus miembros los documentos que contienen los asuntos que deben ser objeto de deliberaciones y aprobaciones. Su análisis es difícil y no está al alcance de todos. La ley supone que los asambleístas están preparados para el ejercicio de sus derechos, o que cuentan con los recursos para que un experto lo haga por ellos, o para vincular asesores que los aconsejen. Pero esto no es cierto. ¿Preocupa esto a los contadores? Por lo general no, porque solo se ocupan de lo que les significa remuneraciones. Esta es la tragedia de los que no tienen.

Hernando Bermúdez Gómez