

La [Ley 675 de 2001](#) establece: “Artículo 8. *Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. (...) 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.*” “Artículo 12. *Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. —Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal*”. “Artículo 38. *Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...) 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica. (...)*” “Artículo 46. *Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto: (...) 10. Liquidación y disolución (...)*” Lo primero que queda muy claro es que efectivamente las personas jurídicas nacidas de la propiedad horizontal pueden y deben disolverse y liquidarse. Al

hacerlo dejarán de estar en marcha o en continuidad y será necesario aplicar las normas para esta situación. De acuerdo con el anexo 5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 “29. *Una entidad que aplique la base contable del valor neto de liquidación reconocerá todos los activos identificables, los pasivos contingentes y los pasivos asumidos que cumplan, en la fecha inicial de la liquidación, los criterios de reconocimiento de activos y pasivos contenidos en esta norma.*” La Ley 1116 de 2006, por la cual se establece el Régimen de Insolvencia Empresarial en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones, no fue pensada para regir cualquier liquidación. Siempre hay que pensar que lo preferible son las liquidaciones voluntarias. Sin embargo, la teoría general del Derecho aporta algunos criterios importantes. Por ejemplo, la liquidación conlleva la liquidación y el pago de todos los activos y pasivos de la entidad. Esto supone un orden, mucho más complejo que la simple voluntad del liquidador o la conveniencia de los acreedores. Así, por ejemplo, la ley civil, hace más de un siglo estableció que debe respetarse la preferencia o el privilegio que tienen los créditos, en especial cuando los activos no alcanzarán para cubrir todas las obligaciones. Este criterio de clasificación es muy diferente al de vigencia o vencimiento que se suele usar en la contabilidad financiera. Además, adopta una clasificación por naturaleza diferente. Véanse los artículos 2488 a 2511 del [Código Civil](#). Recuérdese que en la contabilidad debe darse preferencia al principio de esencia económica.

Hernando Bermúdez Gómez