

El que en verdad paga

Hernando Bermúdez Gómez

La [Ley 675 de 2001](#) menciona a los “*ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto*” como personas respecto de las cuales su puede y debe “*Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario (...)*” La misma ley protege la tranquilidad de dichos ocupantes y la obligatoriedad para estos de las decisiones de las asambleas correspondientes. La contabilidad es un sistema para reconocer la historia fidedigna de los hechos económicos imputables a un ente, por lo cual no debe desconocer que una persona distinta del propietario puede estar llamada o voluntariamente realizar el pago de las cuotas de sostenimiento, sean ordinarias o extraordinarias. En este país existe el mandato a nombre propio, pero por cuenta de un tercero, existe el pago por un tercero, la agencia oficiosa y, en los contratos que confieran el usufructo o el uso, el contratista puede asumir el compromiso de cancelar dichas cuotas. Por lo tanto, el recibo de pago debe hacerse a quien lo realice. Si la deuda, sin que se extinga la responsabilidad subsidiaria del propietario, se radica en el ocupante, la factura se deberá dirigir a él. La búsqueda de la verdad formal en los documentos contables generalmente produce un desconocimiento de la realidad tanto jurídica como económica. Los hechos económicos no son necesariamente hechos jurídicos, ni las versiones sobre estos transforman dicha realidad económica. Muchos creen que la contabilidad debe ajustarse a lo que se haya ocurrido a los que redactan los contratos, quienes suelen tener intereses como aumentar o disminuir partidas, por ejemplo, costos e impuestos. La contabilidad financiera actual subraya que el principio básico es la esencia, sustancia o realidad económica. Lo que no es otra cosa que exigir que la información deba ser verdadera como se determina en nuestra Constitución Política.

Bogotá, julio 31 de 2025.