E

n nuestro derecho ha resultado muy cambiante la legislación de lo que hoy llamamos propiedades horizontales. Podría argumentarse que inicialmente se acudió al régimen de la [comunidad](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1827111), luego a partir de ésta se desarrollaron los condominios y luego vinieron las leyes [182 de 1948](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30019432), [16 de 1985](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1786860), [428 de 1998](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1807345) y [675 de 2001](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811#:~:text=Los%20reglamentos%20de%20propiedad%20horizontal%20de%20los%20edificios,los%20propietarios%20en%20relaci%C3%B3n%20con%20sus%20bienes%20privados.). En la actualidad, de acuerdo con la ley vigente, “*Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley*.” Luego se dispone “*Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.*” Finalmente se ordenó: “*Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la* [*Ley 43 de 1990*](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1598256) *o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.*” El texto original de la mencionada Ley 43 no contenía sino escasas referencias a las obligaciones de dicha revisoría. Leyes posteriores añadieron algunos deberes que por lo general se consideraron modificaciones, adiciones o complementos del Código de Comercio y no de la mentada Ley 43. Bajo la vigencia de la Ley 675 mencionada, en el reglamento de la propiedad pueden enumerarse varias funciones que se decida asignar al revisor fiscal. Finalmente, por virtud de la [Ley 1314 de 2009](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1677255) a estas personas se aplicará, en cuanto haga falta, lo previsto en el [Código de Comercio](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1833376). Un análisis cuidadoso de lo expuesto dejará en claro la necesidad de evaluar cada caso para poder conocer con certeza lo que corresponda al revisor fiscal. A la legislación de la propiedad horizontal le hace falta mucho para ser clara y completa, capaz de garantizar una convivencia justa y, consecuentemente, pacífica. La concurrencia de contabilidad financiera, presupuestal y, en algunos casos, tributaria, es fuente de muchos costos y gastos que suelen despertar controversias. Debe establecerse un mecanismo sencillo y expedito para lograr recaudar las cuotas insolutas, pues esta cartera morosa es la causa de muchas de sus vicisitudes. Hoy en día hay propiedades de 5 unidades o de 500, es decir, los asuntos administrativos varían grandemente. De contera, el sistema contable puede ser muy sencillo o complejo. Estas organizaciones en principio no tienen ánimo de lucro y su objeto es claramente de servicios: “*con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad*.” Evidentemente les hace mucha falta una autoridad que supervise el cumplimiento de su régimen, cosa que parece están haciendo muy mal los municipios. Seguramente la aplicación de una contabilidad financiera propia de entidades participantes en el mercado de capitales (valores o créditos) estará generando situaciones inapropiadas. Los contadores deben ayudar a mejorar el buen gobierno, que incluye su control interno. Conviene analizar a fondo estas realidades.

*Hernando Bermúdez Gómez*