B

ien se dice que los revisores fiscales de las propiedades horizontales tienen muy ocupada a la Junta Central de Contadores. Sus reglas contables implicaron la expedición de la [Orientación técnica No. 15 Copropiedades de uso residencial o mixto - guía](http://www.ctcp.gov.co/pubs!.php?document_id=102), preparada por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

Ignorar que las propiedades horizontales son el seno de múltiples dificultades, algunas sociales, algunas específicamente económicas, es cosa de tontos. Muchos creyeron que con la expedición de la [Ley 675 de 2001](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html) la cuestión se iba a arreglar. Pero no fue así y por ello ahora nos vemos enfrentados al [PROYECTO DE LEY 022 DE 2015 CÁMARA](http://servoaspr.imprenta.gov.co/gacetap/gaceta.mostrar_documento?p_tipo=05&p_numero=022&p_consec=42291), Por medio de la cual se adicionan y complementan algunos artículos a la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal. ACUMULADO CON EL [PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA](http://servoaspr.imprenta.gov.co/gacetap/gaceta.mostrar_documento?p_tipo=05&p_numero=120&p_consec=42877) por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 sobre Régimen de Propiedad Horizontal y se dictan otras disposiciones.

El proyecto 022 de 2015 pretende que la revisoría fiscal sea obligatoria para todo tipo de propiedades horizontales, excepto para las que tengan menos de 30 unidades residenciales. Esto es, muchísimas más edificaciones de las que actualmente tienen ese deber.

Tal como es evidente, una revisoría fiscal únicamente puede funcionar en donde haya un régimen de controlantes y de administradores fuerte, que les imponga claros deberes éticos y una responsabilidad indelegable respecto de la planeación, organización, dirección y control de la respectiva persona jurídica.

En el caso específico de las propiedades horizontales se necesita, además, de un régimen de mayor eficacia respecto del incumplimiento de sus deberes por parte de los propietarios e inquilinos, que normalmente son el punto de partida de los impasses que se experimentan en este tipo de propiedades.

Compartimos la idea según la cual hay que estructurar mejor las funciones de inspección y vigilancia sobre ellas, de manera que la autoridad administrativa, en sede de policía, pueda resolver varios de los problemas actuales.

Si estas tres cosas se dieran, lo que por ahora no parece, uno podría pensar que la revisoría fiscal podría hacer un papel eficiente en colaborar con la adecuada convivencia de sus habitantes. Es que la revisoría no es ni puede ser un policía guardián del orden público en las entidades privadas, ni mucho menos la responsable de cuestiones tan importantes como el cumplimiento de las normas, el funcionamiento del control interno y la razonabilidad de la información financiera. Para eso no es la revisoría, aunque así lo crean muchos, mal informados de lo que significa ser contador público y de las tareas para las cuales son competentes. Entre más se empuja la revisoría hacia una especie de fuerza de choque que tenga por meta entrar en cintura a los demás, menos eficiente se le hace, porque más se le expone a malestares que requieren otras curas.

*Hernando Bermúdez Gómez*