S

uponiendo que la única actividad permitida a una propiedad horizontal es el recaudo de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para la preservación y conservación de las áreas comunes, una revisora fiscal preguntó al Consejo Técnico de la Contaduría Pública cuál sería el alcance y responsabilidad del Revisor Fiscal frente al manejo y control de los recursos provenientes de la venta de productos y, además, de una máquina dispensadora de snacks.

La profesional no tuvo en cuenta que la [Ley 675 de 2001](http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1665811) señala: “*Parágrafo 2º. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general*.”

Ante la realidad, que para muchos hace muy pesada la carga de las cuotas de administración, en varias propiedades se están realizando diferentes actividades para obtener recursos. Conocemos un edificio en el cual los parqueaderos privados durante el día funcionan como parqueaderos públicos para ayudar a sostener la comunidad.

[Le contestó el CTCP](http://www.ctcp.gov.co/_files/concept/DOCr_CTCP_1_8_12520.pdf): “*Las responsabilidades serán las señaladas en el reglamento de la copropiedad, en el contrato suscrito por el Contador Público que ejerce como revisor fiscal, o las indicadas en la legislación comercial u otras normas*.” Es al revés: primero lo que dispongan las leyes, luego lo que determine el estatuto, lo que decida la asamblea y finalmente lo que ordene el contrato. Si existiere vacío en las reglas anteriores, se aplicará el artículo 15 de la [Ley 1314 de 2009](http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1677255).

Tratándose de las propiedades horizontales son muchos los casos en los que advertimos la deficiente preparación de los contadores públicos tratándose de la revisoría fiscal. De esto son responsables directos tanto los programas de contaduría como el Ministerio de Educación Nacional.

Mal hace la profesión tolerando muchas decisiones de la academia contable, que responden a criterios distintos de lograr la formación necesaria para ser competente en el ejercicio de las actividades que la ley reserva a los contadores públicos. La autonomía universitaria, la libertad de enseñanza y la de cátedra no dan para tanto. Mientras cualquier egresado pueda desempeñarse como revisor fiscal, es deber de los programas formar para su ejercicio. No puede dejarse esto a un posgrado.

*Hernando Bermúdez Gómez*