E

l artículo 189 de nuestra [Constitución Política](http://www.corteconstitucional.gov.co/inicio/Constitucion%20politica%20de%20Colombia.pdf) encomendó al Presidente de la República “*26. Ejercer la inspección y vigilancia sobre instituciones de utilidad común para que sus rentas se conserven y sean debidamente aplicadas y para que en todo lo esencial se cumpla con la voluntad de los fundadores*”. Con fundamento en la autorización que le otorgó la [Ley 22 de 1987](http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1578280), mediante el [Decreto 1318 de 1988](http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/1265665), se dispuso: “*ART. 1º—Delégase en los gobernadores de los departamentos y en el Alcalde Mayor del Distrito Especial de Bogotá, la función de ejercer inspección y vigilancia sobre las instituciones de utilidad común, domiciliadas en el respectivo departamento y en la ciudad de Bogotá, D.E., que no estén sometidas al control de otra entidad.*”.

Tratándose de las propiedades horizontales, la [Ley 675 de 2001](http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1665811), señaló: “*ART. 8º—Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al alcalde municipal o distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien éste delegue esta facultad. ―La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. 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. ―En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales*.” Lo que posiblemente es consecuencia de lo dispuesto en el [Decreto 78 de 1987](http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/1017371), que trasladó las facultades de la Superintendencia Bancaria a las alcaldías. Nos parece que, si la Ley que regula las mencionadas Propiedades no estableció una autoridad especial para su vigilancia, deben aplicarse las normas generales, que mencionamos al principio de este artículo. Sabemos que hay muchos problemas, razón por la cual hace tiempo hay quienes vienen planteando la creación de una Superintendencia, para lo cual sobran razones. Los gobiernos no atienden estas solicitudes que aumentan la infraestructura del Estado, pero no dan votos, sino unos pocos puestos y otro presupuesto para aprovechar.

Hay pequeñas e inmensas propiedades horizontales, muchas clasificadas en el Grupo 2 para efecto de la escogencia del marco de contabilidad que deben aplicar. La gran mayoría son entidades que no participan activamente del mercado de capitales (valores y crédito), razón por la cual creemos que el modelo de IASB no es el más acertado. La gran cantidad de consultas presentadas al Consejo Técnico de la Contaduría Pública son muestra incontrovertible de lo mucho que necesitan en materia de contabilidad, control interno y revisoría fiscal. Cada vez más vivimos o trabajamos en propiedades horizontales, por lo que son muy importantes.

*Hernando Bermúdez Gómez*