S

on varias las disposiciones que exigen a ciertas entidades tener revisor fiscal, sin precisar cuáles serían sus funciones. Tal es el caso de las propiedades horizontales. La [Ley 675 de 2001](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001_pr001.html) dice: “*ARTÍCULO 57. FUNCIONES. 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 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.*”. Es un error caracterizar al revisor fiscal como encargado del control, el corresponde íntegramente a los administradores. También es desafortunado remitirse a la [Ley 43 de 1990](https://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/leycontable/contadores/1990-ley-43.pdf), que si bien menciona a los revisores, no establece sus funciones. Esta situación vino a ser solucionada por el artículo 15 de la [Ley 1314 de 2009](https://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/leycontable/contadores/2009-ley-1314.pdf), el cual reza: “*Aplicación extensiva. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoria, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a éste*.”. Así lo que se venía aplicando por analogía, ahora debe observarse por así disponerlo una norma imperativa. La solución no es perfecta, puesto que las diferencias entre las personas jurídicas causan algunos problemas.

Como se sabe, tratándose de las propiedades horizontales existen revisores fiscales obligatorios y potestativos. Respecto de estos últimos debe aplicarse el parágrafo del artículo 207 del [Código de Comercio](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio_pr006.html#207), en el cual se lee: “*En las sociedades en que sea meramente potestativo el cargo del revisor fiscal, éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos o las juntas de socios, con el voto requerido para la creación del cargo; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la junta de socios o asamblea general, ejercerá las funciones indicadas en este artículo. No obstante, si no es contador público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos.*”. Por lo tanto, en estos casos el funcionario puede ser o no contador. Si lo es podrá pronunciarse sobre los estados financieros, tarea que es exclusiva de estos profesionales, tal como lo establece el artículo 11 de la Ley 43 de 1990.

A mayor cantidad de edificios, más propiedades horizontales. Las hay pequeñas e inmensas. Como otras entidades sin ánimo de lucro requieren de normas que correspondan a su realidad. Muchos revisores, erradamente, se limitan a la contabilidad. Hay otros que intervienen en todas las operaciones, comportándose de hecho como administradores, lo que implica una violación de la ética legal de la profesión. Esta podría tener posiciones como cuerpo.

*Hernando Bermúdez Gómez*