L

a extensión sin crítica de la figura de la revisoría fiscal a todas las personas jurídicas contradijo muchas de sus bases y justificaciones. Aún hoy la profesión no ha logrado recomponer la teoría sobre tal institución.

Un caso particular es el de las propiedades horizontales, porque las hay muy grandes y pequeñas, solo residenciales, solo comerciales, o mixtas. La inscripción del nombramiento del revisor corresponde Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto. Deben ser elegidos por la asamblea general de propietarios, por un periodo de un año, salvo que se haya dispuesto otra cosa en los estatutos. Por motivos urgentes pueden convocar a dicha asamblea. Deben dar fe de la inmediatez de las comunicaciones sucesivas mediante las cuales se realice una reunión de asamblea no presencial. Pueden impugnar las decisiones del máximo órgano. En lo básico la [Ley 675 de 2001](http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1665811#:~:text=Reglamento%20de%20Propiedad%20Horizontal%3A%20Estatuto,al%20r%C3%A9gimen%20de%20propiedad%20horizontal.&text=Una%20vez%20sometido%20al%20r%C3%A9gimen,particular%20y%20por%20bienes%20comunes.) señala: “*Artículo 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. ―El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista. ―Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto. ―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.*”

Cuando se tienen recursos y la gestión se confía a terceros puede ser conveniente elegir un revisor fiscal en una propiedad residencial. Este debe estar seguro de que no haya ninguna circunstancia que implique una amenaza o violación de cualquiera de los principios éticos. La ley se encarga de advertir que el contador puede ser propietario de bienes privados. Esto indica que hay relaciones inmateriales que no estorban el ejercicio del cargo. Ello no quiere decir que estén autorizadas acciones ilegales como dar órdenes o como buscar su propio beneficio. Si los familiares del contable no son administradores ni ejercen algún cargo de gestión es improbable que puedan afectar el juicio del profesional. Sin embargo, su cercanía podría influir en los juicios que se hagan sobre asuntos en que los parientes tengan interés directo. Las salvaguardas deben ser muy efectivas o se producirá una infracción.

*Hernando Bermúdez Gómez*