L

a capacidad reglamentaria de los órganos, tales como las asambleas, juntas o representantes legales, no puede alterar los respectivos estatutos.

En las propiedades horizontales el consejo de administración es obligatorio en unos casos y potestativo en otros. El [legislador](http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1665811#:~:text=La%20presente%20ley%20regula%20la,convivencia%20pac%C3%ADfica%20en%20los%20inmuebles), al regular su composición señaló: “(…) *integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados* (…)”. Sin duda, lo más posible es que los propietarios sean los mejores para administrar los bienes comunes. Pero debe tenerse en cuenta que los bienes privados pueden ser de personas jurídicas, que siempre requieren designar a una persona natural que obre por ellas y que varios suelen arrendarse, caso en el cual el inquilino tiene mejor información e interés que un propietario que obra como inversionista.

Si, eventualmente, se adopta un manual o código de convivencia, que puede ser una herramienta muy aconsejable para precisar asuntos que muchas veces no se tratan profundamente en los reglamentos de copropiedad, no es posible que dicho manual modifique, enmiende o abrogue el citado reglamento. En el caso concreto no puede establecer que los miembros del consejo tengan que ser solo propietarios, excluyendo a los delegados.

Un revisor fiscal, basado en un manual de convivencia equivocado, decidió “inhabilitar” al consejo y convocar a una asamblea. Este necesita de varias precisiones adicionales a la que antecede. Cuando un acto de una asamblea es contrario a las normas de un manual, el auditor debería abstenerse de adoptar decisiones como la señalada, ya que carece de la autoridad para ello, que solo tienen los jueces. En cambio, podría convocar la asamblea y plantearle su punto de vista para que ella decida si mantiene su decisión o si la cambia.

Hay casos en los cuales las cosas se hacen mal pero generalmente toca acudir a los jueces. Por ello la Ley 675 establece que “*El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal*.”

La vigilancia del cumplimiento de las normas lleva inevitablemente a los contadores a buscar el recto entendimiento de las disposiciones, lo cual se les sale de las manos porque no tienen formación jurídica en la teoría general del derecho ni, específicamente, en la hermenéutica jurídica. Por lo tanto, si es que obran con el debido cuidado, tienen que consultar a abogados expertos en el respectivo asunto, cuya pericia haya sido reconocida. Varios contables se sienten muy seguros de sus comprensiones. Mejor fuera que tuvieran humildad.

El papel principal de los contadores es el de informar. En ocasiones adicionalmente deben tomar decisiones a partir de los datos. Pero muchas veces el uso y las consecuencias de los reportes corresponde a otras personas, que pueden ser internas o externas del cliente respectivo.

*Hernando Bermúdez Gómez*