S

i un propietario de una unidad es contador público no podría ofrecerse para practicar una auditoría sobre la información financiera histórica de la respectiva propiedad horizontal porque tendría un interés propio en lo que examinaría. Esta situación no fue tenida en cuenta por el legislador cuando manifestó en la [Ley 675 de 2001](http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1665811) “(…) *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.* (…)” Además, pueden existir problemas de familiaridad o auto revisión por razón de su cercanía con el personal de la propiedad o por haber contribuido a adoptar decisiones que serían objeto de su labor. Una persona íntegra decidirá aplicar el estándar o exigencia más estricta y no el menos.

A los dueños, socios, miembros o controlantes les asiste el derecho de enterarse sobre cómo se administran los recursos comunes y no necesitan de otra calidad para exigir los datos de su interés. Pero si han de cobrar por el trabajo que realicen habrá que definir si se trata o no de una auditoría, porque estas solo pueden llevarse a cabo por contadores públicos y ellos tienen que acatar su código de ética así no sean revisores fiscales.

Como la disposición que permite a los revisores ser propietarios solo aplica a las unidades residenciales es imposible extenderla a las mixtas o a las comerciales.

La ley transcrita es facultativa. No imperativa. Por ello en los reglamentos de la propiedad horizontal pueden establecerse requisitos más exigentes, que vendrán a ser válidos siempre que con ellos no se viole otra norma.

A muchos les parece natural que sean los mismos propietarios los que desempeñen todos los roles que contempla un reglamento de propiedad horizontal, es decir, ser miembros de la asamblea, del consejo de administración, de la administración, revisor fiscal, prestamista, o prestador de cualquier otro servicio o proveedor de cualquier bien. En general lo único que se requiere es trasparencia y equidad. Pero tratándose de los contadores públicos es su deber obrar en beneficio de los terceros interesados, como empleados, entidades estatales, proveedores, prestamistas, vecinos, ya sean actuales o potenciales. Este deber cambia la forma de considerar la situación porque no pueden obrar en su solo beneficio ni en el de los propietarios.

Recordemos que no hay equivalencia entre lo ético y lo legal. Todo lo ético no es legal, ni todo lo legal es ético. Se pretende que las bases de las normas legales se encuentren en la ética y la moral, pero puede suceder y sucede que ello no sea así.

Por sencillo que sea un trabajo de auditoría, el compromiso para con los terceros no es pequeño. En las copropiedades se viven muchos problemas graves como el no pago de las cuotas de administración, que puede llevar al litigio entre iguales.

*Hernando Bermúdez Gómez*