C

omo se recordará, el artículo 56 de la [Ley 675 de 2001](http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811) dispone: “*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.*”. Como se trataría de un cargo potestativo, pensamos que sus funciones serían las que determine la mencionada asamblea y, en su defecto, las previstas para el cargo obligatorio. Si el revisor fiscal potestativo debe ser contador público se enfrentaría a una serie de conflictos que no podría superar. Se produciría así una violación del régimen ético de esos profesionales puesto que en todo momento se estaría en presencia de intereses propios.

Cuando en una misma persona recaen varias investiduras no es posible actuar como si se tuviera una sola. Eso se puede decir, por ejemplo, “(…) *actuando a nombre propio y no en el de la entidad para la que trabajo* (…)”. En este caso el revisor fiscal potestativo podría sostener que “(…) *actuando en beneficio de la copropiedad y no en el mío propio* (…)”. Sin embargo, es probable que sus oyentes pongan en duda su independencia, pues pensarán que nunca el funcionario obrará en su contra.

Así las cosas, si se quiere que un revisor fiscal potestativo ejerza todas las funciones que están asignadas a los auditores obligatorios, él tendría que ser contador público y no podría ser propietario de alguna unidad. Si se le asignan otro tipo de funciones, podría no ser contador y tener la calidad de propietario.

En todas las organizaciones debe establecerse un adecuado control interno. Este involucra un elemento denominado supervisión que podría ser confiada a un revisor fiscal potestativo. No conviene llamarlo revisor fiscal a secas porque las personas pueden equivocarse sobre sus atribuciones. En desarrollo de esa supervisión podría utilizar diferentes técnicas, incluso procedimientos propios de auditoría. Estaría actuando como parte de la administración y su tarea podría implicar el ordenar cambios de conducta, cosa que no pueden hacer los revisores fiscales obligatorios.

Obsérvese que al establecer las funciones de los administradores (artículo 51) no se indica que tengan compromisos en materia de eficacia, eficiencia, economía, equidad o ecología. Es decir: la enunciación de facultades o atribuciones no se ocupa de las conductas claves desde la perspectiva de la ciencia de la administración. Este es un problema de formación que acompaña a los abogados y que padecen muchos legisladores. Por eso, en la práctica, se convierte en un tema controvertido la interpretación de la expresión “*Administrar con diligencia y cuidado*”. Son palabras tan etéreas que pueden llevar a exigencias imposibles de cumplir.

Los contadores públicos podrían aportar mucho a las propiedades horizontales.

*Hernando Bermúdez Gómez*