L

a revisoría fiscal se rige tanto por las normas propias, como por las que corresponden al derecho contable y por las que resulten pertinentes dentro de las reglas aplicables al tipo de entidad de que se trate. Así, por ejemplo, al revisor fiscal de un banco le obligan disposiciones del derecho financiero o bancario del país.

Tratándose de las propiedades horizontales conviene empezar por advertir que se puede disponer que no exista asamblea de copropietarios, según lo enseña el artículo 25 de la [Ley 675 de 2001](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811#:~:text=La%20presente%20ley%20regula%20la%20forma%20especial%20de,as%C3%AD%20como%20la%20funci%C3%B3n%20social%20de%20la%20propiedad.). Ahora bien: las asambleas son órganos de dirección de las copropiedades como se dispone en el artículo 36 ibídem. Las reuniones de la asamblea deben sujetarse a la ley y al reglamento de la propiedad horizontal. Por lo general es en este que se determina quien preside las reuniones de dicho órgano de dirección. Entre otras posibilidades, puede ser el presidente del consejo de administración, el propietario de mayor coeficiente, el propietario que resulte primero en una lista alfabética de ellos, la persona que se elija por la propia asamblea, quien podría ser o no copropietario. Como las funciones de la asamblea son de dirección no puede pretenderse que el revisor fiscal dirija sus deliberaciones. La ley citada faculta al revisor fiscal para convocar reuniones extraordinarias de la asamblea “*cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten*”. Ejemplos de estas situaciones serían los casos en que deba adoptarse una decisión frente a un reclamo o un proceso contra la copropiedad o cuando sea necesario resolver las acciones a desarrollar frente a fraudes de efecto significativo para la respectiva copropiedad. En estos eventos corresponde al revisor fiscal definir los términos de la convocatoria y realizar su publicación. Llegado el momento de la reunión lo más seguro es que el revisor fiscal deba intervenir para explicar más en detalle las circunstancias que hubieren hecho necesaria la convocatoria, pero esto no equivale a presidir la respectiva sesión.

Por virtud de lo dispuesto en el artículo 15 de la [Ley 1314 de 2009](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1677255), debe aplicarse a los revisores fiscales de las copropiedades lo dispuesto en el artículo 213 del [Código de Comercio](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1833376). Nosotros, llevando la contraria a muchos, hemos sostenido que los revisores fiscales pueden asistir cuando quieran a las reuniones de las asambleas, pudiendo intervenir en ellas, pero sin capacidad de votar para tomar decisiones. Es decir, no hace falta que los inviten a estas sesiones. No hay información de la que no pueda enterarse un revisor ni puede sostenerse que sería improcedente su intervención, siempre que se circunscriba a los asuntos de su competencia. Miramos con sospecha la posición de muchos empresarios y asesores que siempre quieren mantener en ignorancia al fiscal o evitarle que hable cuando precisamente es propio de su cargo pronunciarse sobre las cuestiones que tengan que ver con el comportamiento de los administradores, la manera como estos hayan procurado la eficiencia y eficacia de las operaciones, la razonabilidad de la información y el cumplimiento de las normas.

*Hernando Bermúdez Gómez*