E

ntre las cosas pésimamente reguladas por 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.) tenemos la revisoría fiscal en las propiedades horizontales. Primero se cae en la impropiedad de afirmar que el revisor fiscal es el “(…) *encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica* (…)”, confusión que lo haría entrar en conflicto con los administradores, pues estos son, según la ley y la doctrina, los responsables de él. En segundo lugar, remite la figura a lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la cual, aunque menciona 15 veces a este funcionario, no contiene una regulación sistemática sobre él. Además de la inexacta remisión mencionada, la Ley 675, ídem, alude al registro de su nombramiento, a quien debe designarlo, a la facultad para convocar reuniones extraordinarias, a dar fe sobre las comunicaciones sucesivas en las asambleas, a la capacidad para impugnar las decisiones ilegales de la asamblea, a su obligatoriedad en las propiedades horizontales comerciales o mixtas. A la Asamblea corresponde recibir las cuentas comprobadas del Consejo de Administración, así como darle las órdenes y ejercer la supervisión que juzgue adecuada, para lo cual puede valerse de todas las comunicaciones del revisor fiscal. Al Consejo de Administración corresponde aprobar las políticas y procedimientos que debe observar la entidad, entre ellos el control interno, por cuya virtud de pretender lograr la eficacia y eficiencia en las operaciones, la razonabilidad de la información de la empresa y su cumplimiento de las normas externas o internas. Debe supervisar las tareas del Administrador del edificio. El Administrador es, de un lado, el representante de la persona jurídica y, de otro, quien debe llevar a la realidad las disposiciones de la asamblea y el consejo. Tiene el deber de dirigir y supervisar a todos los funcionarios o contratistas de la entidad. El revisor fiscal, conforme a su origen, debe vigilar a los administradores, en este caso al consejo y al representante legal, así como a los demás funcionarios o contratistas, presentando sus informes, opiniones o dictámenes a la Asamblea, valiéndose de su examen sobre el cumplimiento, sobre el control interno y sobre la razonabilidad de la información. El revisor no es jefe de sus vigilados. No puede entrometerse en la administración, ni siquiera para impedir lo que le parezca indebido. En resumen, a los administradores corresponde el control y al revisor fiscal la vigilancia de éstos, que se concreta en sus diversas comunicaciones. Si el revisor fiscal obra mal es asunto que debe resolver la Asamblea y que puede dar lugar a responsabilidades de tipo civil o punitivo, como los serían por el delito y la contravención (administrativa, profesional o disciplinaria) o social. Como sabemos la decisión más practicada es la remoción del revisor fiscal. Es claro que los miembros de una asamblea tienen derecho a copia de las actas, solicitadas oportunamente. La Ley 675 de 2001 no alude al derecho de inspección. La [Ley 1314 de 2009](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1677255#:~:text=LEY%201314%20DE%202009%20%28julio%2013%29%20por%20la,determinan%20las%20entidades%20responsables%20de%20vigilar%20su%20cumplimiento.) no lo menciona expresamente, pero lo entendemos comprendido entre las instituciones que menciona su artículo 15. Sostenemos que los administradores tienen derecho individual de inspección indefinido, pues de lo contrario no pueden cumplir sus deberes.

*Hernando Bermúdez Gómez*