U

na cosa son las funciones de inspección, vigilancia o control que corresponden al Presidente de la República y que éste ejerce por medio de distintas entidades de la Rama Ejecutiva del Poder Público y otra las de inscripción o registro de ciertos actos con fines de publicidad. Por eso las alusiones del CTCP al artículo 8° de la Ley 675 de 2001 son erradas. Varias veces se ha planteado la importancia de desarrollar legislativamente la supervisión administrativa de las propiedades horizontales, proposición que no ha tenido éxito, a pesar de la gran cantidad de diferencias y enfrentamientos que ocurren en ellas. Entre los asuntos que están desprotegidos se encuentran la contabilidad, financiera y presupuestal y el ejercicio de la revisoría fiscal. Atender los problemas de todos y no solo de los grandes es un objetivo abandonado por el Estado colombiano que cada vez se centra más en los grandes y olvida los pequeños. Son tantos los pequeños que su atención demanda muchos recursos, los cuales el Estado no tiene. Por eso no se autoriza la creación de entidades ni sus respectivas plantas de personal. Como sabemos, la diversidad de las propiedades horizontales es grande. Las hay tan pequeñas que el régimen las ahoga y tan grandes que bien pueden tener ingresos por miles de millones de pesos. Muchos de los problemas tienen que ver con la escasa formación de los residentes en los asuntos propios de la mencionada propiedad. A la educación primaria y secundaria se asignan frecuentemente nuevos contenidos. A nosotros no nos cabe duda sobre la necesidad de volver a la enseñanza de la cívica, acompañada de los temas básicos del mundo empresarial, es decir, de las actividades económicas. Hay una gran falta de sindéresis al exigir formación financiera y no económica. Tiempo hace que en el bachillerato se enseñó contabilidad. En un conjunto se dice que el administrador se robó unos recursos y, de contera, no pagó ciertas obligaciones. El problema es que tales obligaciones son de la propiedad horizontal y no del administrador ladrón. Es verdad que en su momento los residentes aportaron los recursos necesarios para atender los respectivos pagos. Pero como las obligaciones son de la copropiedad esta tiene que pagarlas, aunque eventualmente ello implique que nuevamente se deba recurrir a los residentes. Si la propiedad horizontal logra recuperar los recursos se aliviará la situación de los residentes. Puede esperarse que la contabilidad sirva para advertir los malos manejos, pero en muchas ocasiones las juntas directivas no realizan inspecciones independientes, de manera que el administrador delincuente les puede ocultar los desfalcos por mucho tiempo. Esta situación subraya la importancia de tener revisoría fiscal, obviamente en cabeza de un profesional competente e íntegro, que realice sus funciones con frecuencia y que no dude en citar a los órganos de la copropiedad para que se adopten los correctivos necesarios. Muy mal nos va cuando los contadores, preparadores o aseguradores, se convierten en cómplices de los administradores infieles. Así llegamos a resaltar la importancia de las funciones de inspección y vigilancia que corresponden a la Junta Central de Contadores.

*Hernando Bermúdez Gómez*