A

ún no nos resulta comprensible que algunas personas consulten al Consejo Técnico de la Contaduría Pública sobre asuntos jurídicos que tienen que ver con la aplicación de la [LEY 675 DE 2001](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811) (agosto 03) por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. En esto tiene que ver la forma equívoca en que dicho órgano de la profesión contable ha actuado, porque en lugar de reiterar su incompetencia le da por extenderse y meterse donde no le toca. Un caso claro de lo que hace es la respuesta que dio a la [radicación 1-2023-019719 del 02 de junio del 2023](https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=6ead463a-5229-4bbc-8c03-95612b86afcd). Aunque el CTCP es claramente incompetente, otra cosa se concluye si el asunto se analiza desde la revisoría fiscal. Al efecto considérese el artículo 39 de la ley mencionada en el cual, hablando de la asamblea general, dice: “*Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración,* ***del Revisor Fiscal*** *o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.*” (la negrilla es nuestra y no del original) Cuando no se enseña debidamente el régimen de las personas jurídicas, que son de muchas clases no solo sociedades, los revisores fiscales carecen de idoneidad para cumplir normas como la transcrita. La convocatoria tiene unas exigencias, que son de forma, de contenido, de oportunidad y de emisor. Si se incumple alguna de ellas el órgano pertinente no podrá reunirse válidamente. No es verdad que las convocatorias estén sujetas al pensamiento de los administradores, o de los consejos de administración. Y ciertamente violan sus reglas de conducta cuando acomodan a su favor o según su conveniencia las solicitudes que les hagan llegar los propietarios de la quinta parte o más de los coeficientes de copropiedad. El dar por sentado que se aprobaron en una reunión ordinaria unos documentos que no fueron los sometidos al previo derecho de inspección es un verdadero atropello. Debe recurrirse a varias autoridades, competentes en parte, como el Ministerio de vivienda, ciudad y territorio, la correspondiente alcaldía, la fiscalía por los eventuales delitos cometidos y las entidades a los que corresponda la vigilancia de las profesiones que tengan las personas que sean miembros del consejo de administración, representantes legales y revisores fiscales. Además, el CTCP debe enviar la consulta a todos los que podrían ser competentes. No puede ser que nos sintamos satisfechos ante los desmanes que nos comunican. Las autoridades no pueden lavarse las manos cuando el ciudadano se dirige a quien no toca, como lo dispone el artículo 21 del [CPACA](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1680117). En lo relatado vemos indicios de abuso de la condición de superioridad sobre la víctima (en este caso los copropietarios, que dicen ser adultos mayores), abuso de poder, abuso de confianza, abuso de las funciones propias de su cargo y abuso de condiciones de inferioridad. Es increíble que los congresistas no hayan sido capaces de remediar los vacíos legales para hacer cesar el estado inconstitucional de las cosas en las propiedades horizontales.

*Hernando Bermúdez Gómez*