

## MEDIATIZACIONES EN EL EJERCICIO DE LA REVISORIA FISCAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Adriana Marcela Patarroyo Buitrago

Carlos Arturo Agudelo Gusmán

### Resumen

En los últimos cinco años, se ha incrementado en forma alarmante las sanciones emitidas por la Junta Central de Contadores a profesionales que laboran en la propiedad horizontal producto de las innumerables quejas que recibe a diario esta entidad. El ejercicio de la revisoría fiscal en este sector, se ha tornado complejo para los contadores públicos porque involucra una serie de limitaciones, obstáculos e impedimentos que influyen en el desarrollo de sus actividades y los lleva a cometer errores por acción u omisión, que además de ocasionarles sanciones de carácter disciplinario y legal, deterioran la imagen de la profesión al interior de las comunidades. La propiedad horizontal involucra un alto volumen de aspectos normativos y de componentes tecnológicos, socioculturales y económicos que en muchas ocasiones no son del resorte propio del revisor fiscal, pero que este, debe conocer y manejar debido a las implicaciones propias que significa trabajar al interior de las copropiedades.

**Palabras Clave:** Mediatización, propiedad horizontal, copropiedad, revisoría fiscal.

### Abstract

In the past five years, there has been an increasing number of sanctions issued by the Central Board of Accountants for professionals working in this sector which reveals the complexity and relevance of the topic. The exercise of statutory audit in horizontal property has become complex for public accountants because it involves a series of limitations, obstacles and constraints that affect their performance. This may lead them to making mistakes of action or omissions that end in disciplinary and legal actions, besides deteriorating the image of the profession within communities. The horizontal property involves a high volume of normative aspects and technological, cultural and economic components which are not sometimes part of the statutory auditor's job, but that he should be able to know and handle.

**Key words:** Mediatization, horizontal ownership, co-ownership, statutory audit.

### Introducción

El ejercicio de la revisoría fiscal dentro de la Propiedad Horizontal en ocasiones es menospreciado por muchos contadores públicos que consideran —erróneamente— que el desenvolvimiento dentro de estas entidades es de menor envergadura debido a la naturaleza jurídica de estos entes económicos; —entidades de carácter civil, sin ánimo de lucro, no sujetas al engorroso sistema impositivo, que no distribuyen utilidades y que se presume llevan una contabilidad relativamente “sencilla”—; no obstante, el creciente número de investigaciones y sanciones por parte de la Junta Central de Contadores derivadas del ejercicio de la revisoría fiscal

en este sector, causa gran preocupación y requiere plantear cuales son las principales limitaciones, obstáculos o impedimentos, —mediatizaciones— que encuentra este profesional en el desarrollo de sus actividades y lo avocan a enfrentar procesos de carácter disciplinario y legal que no solamente le causan problemas personales, sino que también socava la credibilidad y confianza de la profesión en estas organizaciones.

Con la expedición de la *ley 675 de 2001*, la propiedad horizontal adquirió gran relevancia en Colombia, la creación, organización y dirección de estos entes económicos ha causado un fuerte impacto social en la forma de vida y hábitat dentro de una comunidad, generando con ello conflictos de convivencia que demandan idoneidad por parte del profesional. La parte financiera y contable de estos entes económicos, son apenas un aspecto más que requiere ser abordado, pero otros componentes que involucran la parte legal, tecnológica, económica y socio cultural son aspectos fundamentales de la revisoría fiscal en esta clase de entidades.

Dentro de este contexto, la hipótesis del presente ensayo hace una aproximación a la identificación de las diferentes mediatizaciones que enfrenta un contador público cuando ejerce la revisoría fiscal en la propiedad horizontal. Si se conociera su complejidad, estos profesionales se preocuparían más por la capacitación, especialización y el manejo de todos los temas relacionados con las copropiedades. También resalta la responsabilidad, especialización y vocación necesarias para desenvolverse dentro de este sector a la luz de las circunstancias coyunturales actuales, —donde se está cambiando velozmente la forma de habitación tradicional o individual, a una nueva forma de habitación colectiva— que involucra muchos componentes de carácter social.

Probablemente, la propiedad horizontal sufra modificaciones legales a mediano y largo plazo debido a la dinámica misma de la problemática que representa vivir en comunidad, o causada por la evolución de la sociedad que inexorablemente exige cambios y ajustes en muchos de los elementos que componen hoy el régimen de Propiedad Horizontal que actualmente rige en el país.

### *Breve reseña de la propiedad horizontal en Colombia*

Desde finales del siglo XX, las ciudades colombianas comenzaron un crecimiento vertiginoso no solo hacia arriba, sino también hacia el interior de su misma zona urbana. Lo anterior maximizaba el uso del suelo, pero transformaba la forma de vivir y relacionarse diferente a la vida tradicional del barrio —caracterizada por una total independencia y poca interrelación con los vecinos—, a una nueva forma de habitar dentro de copropiedades que dimensionan lo colectivo y ofrecen nuevas alternativas de vivienda en espacios más reducidos, económicos y dotados de bienes y servicios comunes para el uso y goce de todos los copropietarios. La Propiedad Horizontal no solamente constituye una nueva forma de vivienda, sino que representa la experiencia contemporánea de habitar en las grandes ciudades.

Desde el año 1948 cuando el Gobierno Nacional revestido de poderes extraordinarios expidió el *decreto 1286* convertido posteriormente en *ley 182*, probablemente no dimensionó las connotaciones económicas y sociales que se derivaban de esta nueva forma de vivienda, su finalidad —en ese momento— era fomentar la construcción habitacional de varios pisos y la reconstrucción de las obras de infraestructura que habían quedado afectadas por el fenómeno social ocurrido el 19 de abril conocido como el “bogotazo” ocasionado por el asesinato del dirigente liberal Jorge Eliecer Gaitán.

Posteriormente, se dieron otros factores que contribuyeron al auge de este tipo de vivienda y/o esta nueva forma de propiedad, el desarrollo industrial —que representaba opciones de trabajo— junto con los fenómenos de violencia<sup>1</sup> —que subsisten hasta ahora—, han provocado movimientos de migración de las zonas rurales a las grandes ciudades ocasionando el crecimiento de las mismas pero trayendo consigo problemas de toda índole, especialmente lo relacionado con la solución vivienda, factor que paulatinamente fue haciéndose más crítico adicionado a la alta tasa demográfica del país, el incremento de la esperanza de vida de la población y la escases de la tierra para construir, que exigía el máximo aprovechamiento del suelo encontrando en la propiedad horizontal una forma adecuada para suplir estas necesidades.

---

<sup>1</sup> En Colombia según el registro único de población desplazada (RUPD) de la Presidencia de la Republica, se calcula un total de 798.018 familias que representan 3.486.305 de personas desplazadas desde el año 1998 al 30 de junio de 2010 por causa de la violencia.

En efecto, la propiedad horizontal representa una serie de ventajas relacionadas con el aprovechamiento del suelo —porque maximiza el área a construir—, proporciona economía en la dotación de servicios públicos —porque unifica la infraestructura para todo el complejo habitacional—, respeta el medio ambiente debido a que todos los proyectos deben contar con su respectiva licencia o plan de manejo ambiental y ocasiona mayor rentabilidad, ya que resulta más económico construir unidades inmobiliarias sometidas bajo este régimen donde se da solución a una mayor cantidad de familias que en la construcción individual.

Estas ventajas no solamente se evidenciaron en Colombia, actualmente muchos países como Chile, España, Francia, Argentina, Italia —entre otros—, tienen legislado esta forma de propiedad que incentiva a corto, mediano y largo plazo el crecimiento de la construcción en todos los estratos sociales, y que, adicionalmente en nuestro país, empezó a extenderse a otros sectores de la economía como el comercial —a través de los centros comerciales— y el industrial, —a través de los parques industriales—, porque afronta la realidad social con las ventajas que se describieron anteriormente.

A pesar de lo anterior, la propiedad horizontal en Colombia sufre una problemática en materia de convivencia ocasionada por los conflictos derivados de la organización, administración y dirección de estos entes económicos, los estatutos internos y las regulaciones estipuladas en la *ley 675 de 2001*, parecen ser insuficientes para ofrecer soluciones a la cantidad de inconvenientes, dudas e incertidumbres que se suscitan a diario en el interior de las copropiedades, donde el revisor fiscal, llamando a asesorar —a través de sus recomendaciones y sugerencias—, al direccionamiento de estas organizaciones, es afectado por una serie de mediatizaciones en el ejercicio de sus actividades que se describen a continuación.

### ***1.1. Mediatización legal***

La propiedad horizontal involucra en alto volumen de normas que la hacen compleja cuyo conocimiento y manejo es indispensable para el revisor fiscal aunque no sean del resorte propio de su profesión. La parte legal, se considera la primera mediatización que enfrenta el profesional cuando ejerce en este sector y quizás explique el alto número de investigaciones y sanciones

disciplinarias proferidas por la Junta Central de Contadores. Lo anterior requiere señalar las principales normas que involucra este sector, desde la parte constitucional, hasta la legislación en aspectos urbanísticos, de espacio público, ambiental, comercial, tributario y administrativos.

En Colombia la propiedad horizontal tiene como antecedentes la *ley 182 de 1948*, posteriormente la *ley 16 de 1985* legisló algunos aspectos de la copropiedades referente a la persona jurídica, sus órganos de gobierno y los bienes comunes, mas adelante la *ley 428 de 1998* adiciona y reglamenta a las unidades inmobiliarias sometidas al régimen de propiedad horizontal tratando de cubrir otros aspectos que no habían sido tratados hasta entonces, introduce el carácter social, la integración funcional urbanística y ambiental de las copropiedades, vislumbra el respeto a la privacidad del morador y establece su relación con las obligaciones y limitaciones que le imponen el uso de unas zonas comunes. Finalmente con la expedición de la *ley 675 de 2001* que rige la propiedad horizontal en el territorio colombiano, se tiene un marco normativo coherente con las necesidades existentes hasta entonces.

Adicionalmente la expedición de los *Decretos Nacionales 1380 de 2002*, *1060 de 2009* y otras normas relacionadas con la propiedad horizontal como la ley de cerramiento de piscinas, o *ley 1209 del 14 de julio de 2008* y el *Decreto No 2590 del 9 de julio del 2009* que trata de la inscripción como operador turístico de aquellas unidades habitacionales que se alquilen frecuentemente para fines turísticos, inducen a pensar que lejos de tener una normatividad estable y permanente en el tiempo, la legislación será dinámica, acorde con los problemas y necesidades que se vayan presentando y que se relacionan con la misma evolución la sociedad.

Desde el punto de vista legal, la propiedad horizontal es una forma especial de dominio - regulada por la *ley 675 de 2001*,- en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de todos los miembros que conforman la copropiedad, sobre el terreno y demás bienes comunes de un edificio o conjunto. Al respecto la Corte Constitucional (2002, *Sentencia C522*) ha manifestado (...) *es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero (...).*

Se debe partir entonces, del hecho que la copropiedad existe porque hay un grupo de propietarios de inmuebles individuales —casas, apartamentos o locales comerciales— que comparten la propiedad de ciertas zonas comunes y del terreno donde está construido el proyecto. La copropiedad una vez constituida legalmente —de conformidad con lo estipulado en la *ley 675 de 2001*—, crea una persona jurídica sin ánimo de lucro cuyo único fin es administrar los bienes y asuntos comunes que comparada en forma análoga con las sociedades comerciales —guardando las proporciones— adquiere una serie de obligaciones en materia laboral, comercial, civil y tributaria de obligatorio cumplimiento, necesarias para su normal y correcto funcionamiento.

No obstante, la *ley 675* vigente desde el año 2001 que regula el nuevo régimen de propiedad horizontal en Colombia, ha sufrido varias demandas debido al mecanismo de acción pública de constitucionalidad que puede ser ejercido por cualquier ciudadano cuando considere que una ley, o una parte de la misma, no se encuentre acorde con la constitución, o porque, el contenido material o en su formulación existieron vicios de procedimiento. En este sentido, la Corte Constitucional ha emitido varias sentencias pronunciándose sobre diversos aspectos como; el espacio público, (*Sentencia C-265 de 2002*), derechos de los moradores no propietarios (*Sentencia C-318 de 2002*), derecho de dominio sobre las áreas de bienes comunes (*Sentencia C-318 de 2002*), orden público (*Sentencia C-488 de 2002*), de los coeficientes de copropiedad (*Sentencia C-522 de 2002*), del consejo de administración y su facultad para nombrar el administrador (*Sentencias C-127 de 2004 y C-474 de 2004*), del pago de expensas comunes (*Sentencia C-376 de 2004*), además de otras sentencias, que sería engorroso detallar.

Dentro de este contexto, se debe entonces tener en cuenta la contribución que ha dado la Corte Constitucional en la interpretación de la ley señalando —en algunos casos—, que las normas del nuevo régimen de la propiedad horizontal son constitucionales, pero su aplicación debe realizarse bajo ciertas o determinadas condiciones, lo cual advierte al revisor fiscal que no es suficiente tener conocimiento de la *ley 675 de 2001*, sino que también debe enterarse de todos los pronunciamientos que ha emitido la Corte Constitucional en su interpretación, para el adecuado ejercicio de sus funciones.

De igual forma, existen jurisprudencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia —que por cuestión de espacio no se considera pertinente relacionar— y fallos o sentencias judiciales sobre aspectos relacionados con la propiedad horizontal —como la prohibición de ingresos de vehículos a los morosos, la restricción del uso de las áreas comunes, la elección de los miembros del consejo de administración por cuociente electoral— y otros mas, que si bien no sientan jurisprudencia, deben ser tenidas en cuenta porque constituyen herramientas para el profesional, ya que contemplan aspectos que requieren ser abordados al interior de una comunidad.

Para iniciar la parte jurídica, se debe partir de la democracia como factor importante dentro del régimen de propiedad horizontal. La Constitución Nacional establece desde su primer artículo que Colombia es un (...) "*Estado Social de Derecho*" (...), ahora bien, sin profundizar sobre aspectos legales y filosóficos contenidos en este artículo, en el campo de la propiedad horizontal, se observa que siendo los titulares de la propiedad en común, los propietarios de las unidades privadas, les corresponde adoptar democráticamente, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones encaminadas a una eficiente administración de los bienes comunes y a la imposición de sanciones a quienes incumplan sus obligaciones. Así, se ejerce el derecho a la copropiedad en forma democrática dentro del marco de la constitución y la ley, respetando los derechos de cualquier ciudadano —como al buen nombre, al debido proceso, a la igualdad y al libre desarrollo de su personalidad entre otros—. (*Constitución Política de Colombia 1991 art 1*).

En cuanto al manejo, organización y dirección de las copropiedades, la normativa estipulada en la *ley 675 de 2001* parece insuficiente para la cantidad de dudas e incertidumbre que surgen a diario, temas como las funciones específicas del consejo de administración, la elección del administrador, el derecho de inspección de los libros por parte de los copropietarios, lo concerniente a los estados financieros, las sanciones específicas a los deudores morosos y otros aspectos mas, no están regulados de forma taxativa por la *ley 675 de 2001* debiéndose acudir entonces al *Código de Comercio*, la *ley 222 de 1995* —y otras legislaciones—, para que, por analogía, se apliquen las normas necesarias, tendientes al direccionamiento del ente económico. Las sentencias de constitucionalidad emitidas por la Corte Constitucional, —descritas anteriormente—, las jurisprudencias de la Corte Suprema de Justicia y los fallos de los jueces de

la republica en temas relacionados con la propiedad horizontal no pueden escapar al conocimiento y manejo del revisor fiscal porque le proporcionan herramientas que le permiten ofrecer alternativas de solución a los temas que se presentan al interior de las copropiedades.

En cuanto a espacio público, la propiedad horizontal tiene una estrecha relación en todas sus dimensiones, los residentes de las copropiedades pueden integrarse a proyectos que se estén desarrollando en ámbitos barriales, locales y distritales —como parques, centros comerciales o vías de acceso— y que se encuentren en su área de influencia, contribuyendo así, a fortalecer temas de convivencia, seguridad y desarrollo social. En este sentido, la *ley 9 de 1898* y la *ley 388 de 1997* definen el concepto de espacio público como:

*“ (...) el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes”.* (Artículo 5 de la ley 9 de 1898).

En las copropiedades, desde el mismo inicio del proyecto habitacional se tiene en cuenta el plan de ordenamiento territorial (POT) establecido en la *ley 388 de 1997* —donde faculta el uso y destinación del suelo a cargo de los entes territoriales—, para la expedición de las licencias urbanísticas que señala el carácter residencial, comercial o de uso mixto del conjunto o edificio. Una vez concluido el proyecto, se deben observar las normas que regulan la materia para que las limitaciones a la libertad de circulación, que generan los sistemas de cerramiento y control del ingreso y salida de las copropiedades por cuestiones de seguridad, no invadan el espacio público, ni excluyan de su uso y goce a los habitantes que no pertenecen a dicha edificación.

Las normas urbanísticas de igual manera tienen injerencia en las zonas comunes. Dentro de las copropiedades, es frecuente adelantar trabajos relacionados con cambios en la infraestructura, obras como adecuación de la portería, construcción o adecuación de *shut* de basuras, modificación o construcción de parqueaderos y en general cualquier trabajo que afecte la edificación, implica el trámite de las respectivas licencias y permisos ante las autoridades pertinentes. Caso contrario sucede con los trabajos de reparación, mantenimiento y conservación

que no implican expedición de permisos tales como; arreglo de motobombas de agua, mantenimiento de prados y jardines, pintura de fachadas y en general cualquier obra estética dentro la copropiedad que no afecte su infraestructura.

La conservación ambiental constituye un aspecto que diariamente debe manejar una copropiedad, la forma de reciclar, el horario y manejo de las basuras, el mantenimiento de las zonas verdes y la arborización, entre otros, forman parte dentro de lo colectivo y por lo tanto sujetas a regulaciones que deben incorporarse a los estatutos de las comunidades. La parte ambiental además de involucrar factores éticos y culturales entre sus moradores, implica un aspecto legal que debe tenerse en cuenta para el desarrollo de futuros proyectos, obras como construcción de piscinas y trabajos de infraestructura dentro de las instalaciones requieren necesariamente de una viabilidad ambiental para la expedición de las respectivas licencias o planes de manejo ambiental por parte de las autoridades pertinentes.

Otro aspecto importante que ha cobrado gran relevancia dentro de las copropiedades es lo relacionado con la vigilancia privada. Si tenemos en cuenta que en la mayoría de los complejos habitacionales sometidos al régimen de propiedad horizontal, mas del sesenta por ciento del presupuesto se orienta para atender los costos de este tipo de vigilancia, —debido en gran parte al cumplimiento obligatorio de la normativa laboral—, es importante entonces, conocer las normas contenidas en el estatuto de vigilancia y seguridad privada establecidas en el *decreto ley 356 de 1994* al igual que los posteriores decretos, circulares, conceptos y orientaciones emitidos por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada en materia de tarifas, derechos laborales, pólizas y otros aspectos que incumben directamente a la copropiedad.

El tema de la convivencia e inclusión social, también hace parte importante dentro de los estatutos de la comunidad. Allí debe estar consignado lo establecido en el *Código Nacional de Policía*, para contaminación auditiva —música a alto volumen—, contaminación visual —avisos, letreros propagandísticos—, tenencia de mascotas y otros aspectos que de alguna manera afectan la armonía y requieren ventilarse al interior de las copropiedades a través del comité de convivencia, —señalado en la *ley 675 de 2001*—, o acudirse a los mecanismos alternativos de

solución de conflictos como el arbitraje, la conciliación, la mediación o la negociación cuyo conocimiento y manejo tampoco puede escapar al ámbito del revisor fiscal de una copropiedad.

Otro aspecto adicional que en muchas ocasiones pasa desapercibido dentro de estas comunidades y puede causar serio perjuicio a su patrimonio —representado en daños o pérdidas humanas o materiales—, es el relacionado con la salud ocupacional. En gran parte de las copropiedades, no se consideran aspectos relativos a la seguridad industrial, la higiene industrial y la ergonomía. Aspectos relacionados con las salidas de emergencia, los puntos de encuentro, la instalación de botiquines, extintores, puestos contra incendio, alarmas, señalizaciones, planos de evacuación, elaboración de planes de emergencias, planes de saneamiento, planes de primeros auxilios, y simulacros —entre otros—, son fundamentales para atender una emergencia dentro de una copropiedad y deben elaborarse de conformidad con los parámetros establecidos por las autoridades pertinentes como el cuerpo de Bomberos y el Departamento Administrativo de Atención y Prevención de Desastres (DEPAE). Estas normas deben ser conocidas por parte el revisor fiscal para prevenir daños de la copropiedad en caso de siniestros o en el transcurso mismo de sus actividades.

Finalmente, existen otras disposiciones especiales dentro del régimen de propiedad horizontal como la ley de cerramiento de piscinas, —ley 1209 del 14 de julio de 2008— las inscripción como operador turístico de aquellas unidades habitacionales que se alquilen frecuentemente para fines turísticos —Decreto No 2590 del 9 de julio del 2009—, al igual que las continuas jurisprudencias y fallos judiciales.

Este alto volumen normativo puede generar incertidumbre y confusión en el profesional que ejerce la revisoría fiscal en este sector y se pone de manifiesto cuando el Consejo Técnico de Contaduría Pública expresa, que a este organismo

*(...) “acuden a diario un considerable número de ciudadanos y entidades preocupados por el desarrollo de las actividades profesionales de los contadores públicos en las diferentes funciones que se les asignan en las entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas; a la luz de la ley 675/01, el ejercicio profesional de los contadores públicos, se ha tornado cada vez más*

*complejo, situación que sigue generando un importante volumen de consultas que este organismo debe resolver. Una mirada a los procesos disciplinarios adelantados por la Junta Central de Contadores permite determinar que en alta proporción estos se originan en el ejercicio profesional de este tipo de entidades. " (... ). 2008 CTC P orientación profesional de la contaduría pública en entidades de propiedad horizontal.*

En conclusión, el contador público que ejerza la revisoría fiscal en la propiedad horizontal, debe tener en cuenta estas variables y no centrarse exclusivamente en la revisión de la contabilidad de estos entes económicos a través de los múltiples *softwares* o programas especializados que existen actualmente para la propiedad horizontal, los cuales —frecuentemente—, varían de una copropiedad a otra, lanzándolo entonces a enfrentar otro tipo de mediatización que se describe a continuación.

### ***1.2. Mediatización tecnológica***

Desde mediados del siglo XX, la ciencia y la tecnología han propiciado profundas transformaciones mayores de las que haya sufrido la humanidad en cualquier otra instancia, la manera de comunicarse, de recrearse, de manejar información, de transportarse y de interrelacionarse, son solo algunos aspectos influenciados por la ciencia y la tecnología. Las tecnologías actuales, representadas en el manejo, análisis y procesamiento de datos, el uso del internet, y las telecomunicaciones -entre otros- son sólo parte de una evolución histórica y social que se inició desde la época de las cavernas y ha venido desarrollándose paralelamente con la inteligencia del hombre y la evolución de la sociedad.

Sin hacer juicios de valor, se observa que;

*(... ) "mientras el viejo mundo cultural se organizaba alrededor de una cascada de interpretaciones, el mundo contemporáneo está apuntalado por una red de operaciones. Antes, el hilo conductor era el gesto; ahora es la programación. Se abandona la materia inerte en pos de modelos numéricos proteiformes, libres del tiempo, largo de la maduración.*

*El orden del control efectivo suplanta a la interpretación; el orden del código borra el del signo. El lenguaje comienza a subordinarse al cálculo" (...).A. Piscitelli (1995, 129),*

En la parte contable, se evidencia por la sistematización electrónica de la información, quedaron atrás las viejas técnicas de teneduría de libros en forma manual que los contadores utilizaban para llevar la contabilidad en las organizaciones, hoy todo se ve reemplazado por las tecnologías de la era informática, que si bien, potencian y maximizan el trabajo de los profesionales, los hace sujetos dependientes a ellas por cuanto ninguna información escapa al ámbito de su control hasta el punto de no hacerla valedera si no está "sistematizada" y/o automatizada.

Los sistemas se convierten entonces, en el soporte de las organizaciones. En este caso, las copropiedades al igual que todo ente económico, se hacen totalmente dependientes a él en cuanto al registro, manejo y archivo de toda la información contable, administrativa y financiera que se pueda sistematizar. Los sistemas, si bien mejoran las tareas y el manejo de la información, demandan un conocimiento específico por parte de los usuarios. En la actualidad, a raíz de la proliferación de programas contables especializados de aplicación exclusiva para el sector de la propiedad horizontal, se requiere en particular, la individualización del conocimiento de cada uno de ellos por parte del revisor fiscal para el buen ejercicio de sus funciones.

No obstante, la tecnificación o actualización de los diferentes programas en la realidad es poco práctica, resulta casi imposible que el profesional pueda tener acceso, conocimiento y manejo a todos aquellos utilizados en la propiedad horizontal. La copropiedad, "enmarcada" al registro y procesamiento de su información contable dentro de un determinado programa requiere profesionales que conozcan y manejen específicamente "ese" programa. Esta situación se evidencia cuando encontramos en los diferentes medios de comunicación, avisos de requerimientos de revisores fiscales para copropiedades condicionados al conocimiento de "sus" sistemas, —se requiere revisor fiscal que maneje "Daytona", revisor fiscal con conocimiento en "Sisco", revisor fiscal experto en "Mileniun", son entre otros—, solicitudes muy comunes que en nuestro medio, no solamente limitan el ejercicio profesional, sino también el cumplimiento de las funciones de revisión y fiscalización.

Aunque en la actualidad la mayor parte de los *softwares* para propiedad horizontal vienen integrales —no modulares—, completamente parametrizables, que hacen registros en tiempo real y en línea, con capacidad para trabajar en red con varios equipos, no realizan ningún tipo de interface y tienen soporte técnico vía telefónica o en internet y que las actividades del revisor fiscal en los entes económicos trasciende el conocimiento de los programas utilizados para el registro y procesamiento de la información contable, administrativa y financiera, las personas que conforman los órganos de dirección y administración de las copropiedades, parecen ignorarlo cuando sujetan la convocatoria o la elección del profesional al requisito previo del conocimiento y manejo del sistema utilizado en “esa” copropiedad. Lo anterior evidencia una concepción errónea de la revisoría fiscal cuando se pretende “encasillar” al profesional en la revisión de la parte contable y financiera que si bien representa la gestión de la administración, omite otros aspectos fundamentales para el funcionamiento de la copropiedad como los descritos anteriormente en la mediatización legal.

Las ventajas de tener la información de las copropiedades sistematizada electrónicamente a través de los diversos programas, se refleja en mayores controles en la manipulación de datos, mayor seguridad al acceso del programa por usuarios —mediante claves y niveles de acceso a la información—, respaldo, soporte técnico, economía, celeridad y eficiencia entre otros aspectos. Lo anterior requiere inexorablemente capacitación básica previa para el conocimiento y manejo del respectivo software por parte del revisor fiscal.

La situación anterior, hace que el aspecto tecnológico representado en el conocimiento de un determinado programa o *software*, limite o enmarque el ejercicio de la Revisoría Fiscal no solo desde la perspectiva de opción de trabajo, sino también, desde el ejercicio de sus funciones de revisión y fiscalización en un sector tan complejo como la propiedad horizontal, caracterizado por la variedad de conflictos, derivados muchas veces de la misma cultura de la población colombiana lanzándolo a enfrentar entonces otra mediatización como la socio cultural que se analiza de la siguiente manera:

### ***1.3. Mediatización sociocultural***

Si tenemos en cuenta según las estadísticas del Departamento Administrativo de Catastro Distrital, que únicamente en Bogotá el sesenta por ciento de la población capitalina habita en propiedad horizontal en cerca de un millón doscientos mil predios discriminados así: en estratos dos el doce por ciento, estrato tres el treinta y ocho por ciento, en estrato cuatro el veinte siete por ciento, estrato cinco el doce por ciento y en estrato seis el doce por ciento, podríamos afirmar de manera inequívoca que gran parte de las relaciones interpersonales y de convivencia entre los bogotanos se dan al interior de la propiedad horizontal.

En efecto, la habitación dentro de las copropiedades exige inevitablemente las interrelaciones humanas, el hecho de compartir espacios y zonas comunes implica una serie de derechos y obligaciones para todos los residentes de la comunidad. Atrás quedaron las viejas formas de habitación de la propiedad lineal de los barrios tradicionales — Chapinero, Santa Fe, Veinte de Julio, entre otros—, caracterizada por una completa independencia habitacional y poca interacción con los vecinos, a esta nueva forma de propiedad que exige una serie de normas de conducta tendientes a garantizar la armonía y la convivencia pacífica donde se puedan ejercer plenamente los derechos individuales sin vulnerar los derechos ajenos creando una forma cultural de convivencia e interrelación, que requiere básicamente la educación a la comunidad para minimizar los conflictos y brindar una mejor calidad de vida a sus moradores.

Los derechos y obligaciones de los copropietarios, en la práctica se relacionan fuertemente con una nueva forma de convivencia, respeto y tolerancia. El hecho de tener que compartir a diario entradas, salidas, parqueaderos, gimnasio y las zonas comunes en general, producen nuevas formas de convivencia a las cuales la presente generación poblacional apenas empieza a adaptarse reflejándose en múltiples conflictos, que probablemente tiendan a desaparecer o a minimizarse en los próximos años cuando las nuevas generaciones de ciudadanos nazcan, crezcan y se desarrollen dentro de esta nueva forma de propiedad. Dentro de este contexto, el papel del revisor fiscal en la propiedad horizontal debe ser protagónico pues (...) *su ejercicio en el control es esencialmente social cuyo origen bien puede remontarse al del mismo hombre social que vive en la comunidad, y de esta manera contribuye para un mejor desarrollo social de la misma y pretende*

*mejorar su satisfacción mediante la unión de esfuerzos y recursos “ (...) Peña, Jesús María (2008) Revisor fiscal una garantía para la empresa, la sociedad y el estado, ECOE editores p XI..*

Si bien es cierto que la presencia de conflictos es común bien en todo tipo de organización social, en la propiedad horizontal se hace más evidente por el hecho de vivir en comunidad. Los problemas de convivencia en las copropiedades se deben a la falta de solidaridad, compromiso y tolerancia por parte de los moradores —cuando se organizan fiestas a alto volumen al interior de los inmuebles, se hace mala utilización de las zonas comunes, se pasean las mascotas sin recoger sus excrementos, no se ubican las basuras en el lugar adecuado, y en general, cuando se incumple con las normas establecidas en los reglamentos de las copropiedades—, se puede generar enfrentamientos entre los involucrados, afectando la calidad de vida y evidenciando el desconocimiento a esta nueva forma de propiedad al pretender, o imaginar, que las costumbres o actuaciones individuales de un copropietario no afectan a los demás moradores.

Frente a esta problemática, los estatutos y reglamentos de la copropiedad deben ser acordes con las normas de carácter constitucional y civil relacionados con los derechos y deberes de los ciudadanos, además, constituyen un elemento fundamental para regular las relaciones sociales obligando a los órganos de administración a tener un conocimiento de los mismos y tratar de transmitirlos a los residentes del edificio o conjunto para su conocimiento y aplicación con el fin de mantener la armonía al interior de la comunidad.

La ignorancia de la normatividad relacionada con la propiedad horizontal por parte los mismos órganos de administración y dirección —que se ve muy frecuentemente—, “desgastan” la labor del revisor fiscal y lo arriesgan a enfrentar demandas de carácter disciplinario y legal por parte de los copropietarios quienes en muchas ocasiones ven en él, al causante de los problemas que se presentan al interior de las comunidades ya sea por su falta de conocimiento, o su actitud pasiva frente a los conflictos. Lo anterior, convierte a la convivencia en un factor fundamental que debe sortear el profesional dentro de sus funciones de revisoría.

En efecto, el papel del revisor fiscal en la propiedad horizontal debe tener una profunda vocación social, pues adicional a las funciones legales establecidas en el *Código de Comercio y la ley 43*

*de 1990* debe colaborar junto con el administrador y los demás órganos de dirección de educar a los moradores en el conocimiento y seguimiento de unas normas y reglamentos específicos en temas como; la música a alto volumen, tenencia de mascotas, manejo de basuras, horario de trabajos internos, pintura de fachadas y el uso en general de las zonas comunes para que la convivencia y la armonía reinen en la comunidad. Estos aspectos requieren del conocimiento y manejo de parte de revisor fiscal de las regulaciones existentes así como las formas de solucionar los problemas al interior de las comunidades o acudir ante las autoridades pertinentes utilizando los mecanismos alternativos para la resolución de conflictos tales como la conciliación, mediación o negociación cuando el inconveniente no pueda solucionarse al interior de la copropiedad.

Desde el punto de vista social, constituye un reto para los órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal. — como la asamblea general, el consejo de administración, el administrador y el comité de convivencia—, crear espacios para la armonía, ya sea directamente mediante sus actuaciones o mediante la implementación de procedimientos que faciliten la utilización de mecanismos alternativos de solución de conflictos.

Teniendo en cuenta el auge de la propiedad horizontal en todos los estratos socioeconómicos y su proyección geométrica en los próximos años, se prevé cada vez más, la necesidad de conocer y manejar la normatividad relacionada con temas de convivencia y resolución de conflictos debido a su fuerte impacto social. Lo anterior se convierte en una fuerte mediatización para el ejercicio profesional, puesto que, los revisores fiscales que trabajen en este sector deben tener una profunda vocación social para el manejo de estos temas y ayudar a generar confianza a los copropietarios que le delegan la fiscalización de los escasos recursos que manejan las copropiedades y llevándolo a enfrentar otra tipo de mediatización que se describe a continuación.

### ***1.3. Mediatización económica***

La parte económica es un factor fundamental dentro de la propiedad horizontal que hace crítico el manejo de las copropiedades. La falta de recursos económicos para atender todos los gastos de

funcionamiento es evidente en todos entes económicos, el dinero que debe salir de los bolsillos de los copropietarios en forma de expensas ordinarias o extraordinarias para la satisfacción de las necesidades de la copropiedad parecen insuficientes, pues, a pesar de las elevadas cuotas de administración de las copropiedades de los estratos altos —cuatro, cinco y seis— en comparación con la exiguas cuotas de los estratos bajos —dos y tres— los gastos de funcionamiento como el pago de servicios públicos, servicio de vigilancia, mantenimiento de piscinas y gastos de administración —entre otros—, también son proporcionales a los recursos que ingresan haciendo que el flujo de caja siempre sea escaso.

Las copropiedades como todo ente económico deben tener una buena administración, el problema radica en la incapacidad de generar ingresos propios puesto que los ingresos provenientes de estas, según la interpretación de las autoridades tributarias, —Dirección Nacional de Impuestos y aduanas Nacionales (DIAN)—, a través del *Oficio 011847 de 2006* y el *Concepto 061825 de 2007*, las copropiedades solo pueden generar recursos a través de las expensas ordinarias, extraordinarias, fondo de imprevistos e intereses de mora en el pago de dichas expensas. Aunque la *ley 675 de 2001* estableció la categoría de no contribuyentes de impuestos —como renta, IVA, industria y comercio— y el *decreto 1060 de 2009* en su artículo primero reza que:

*(... ) Para los efectos de la ley 675 de 2001, entiéndase que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.” (Decreto 1060 de 2009).*

La autoridad tributaria —a la fecha—, no reconoce esta característica a las copropiedades en materia impositiva, y por lo tanto, la explotación económica de los bienes comunes como arrendamiento de locales, parqueaderos, ventas de ciertos productos como gaseosa y otras formas de explotación económica todavía se encuentran en un “limbo jurídico” que no se ha podido dilucidar, existiendo confusión en la interpretación de la legislación actual, la cual no es de injerencia en el presente ensayo profundizar.

Al recaer los ingresos de la copropiedad casi que exclusivamente en el recaudo de las expensas ordinarias y/o extraordinarias provenientes de los copropietarios, trae como consecuencia que el presupuesto para el manejo del conjunto o edificio sea limitado, lo anterior se agrava teniendo en cuenta que en la mayoría de las copropiedades más del sesenta por ciento de dichos ingresos se destinan para atender los costos de la vigilancia privada, lo cual deja al conjunto con escasos recursos para atender otras necesidades.

Este problema se refleja en los bajos gastos administrativos y los exiguos honorarios ofrecidos a los revisores fiscales, que para nada compensan la responsabilidad que adquieren y la cantidad de conflictos e inconvenientes que son llamados a resolver mediante sus orientaciones, sugerencias o recomendaciones. Los bajos honorarios desestimulan el desempeño de los profesionales y repercuten en la calidad de los servicios prestados, tampoco compensan la inversión que hacen algunos profesionales en la capacitación y actualización de los temas relacionados con propiedad horizontal debido a que las copropiedades siempre buscan los servicios del “menor postor” y por consiguiente, adquieren, profesionales “baratos” sin la suficiente idoneidad e ilustración para prestar un servicio de calidad al interior de la copropiedad.

Si bien la proliferación de estos entes económicos le abren espacios al ejercicio de la revisoría fiscal a muchos contadores públicos, y su naturaleza jurídica como entidades sin ánimo de lucro hacen que cualquier contador público se lance a prestar sus servicios en este sector, —pensando erróneamente en su simplicidad—, esta situación, adicionada a la falta de conocimiento, capacitación y manejo de las normas y asuntos relacionados con la propiedad horizontal —como las mediatizaciones tratadas anteriormente—, originan que estos profesionales, en el ejercicio de sus funciones, tengan que enfrentar procesos disciplinarios y legales, que además de representar problemas judiciales de carácter personal, socavan la credibilidad de la contaduría pública en este sector.

En efecto, durante los últimos cinco años la Junta Central de Contadores ha proferido trescientos veinte y siete sanciones a contadores públicos de las cuales cincuenta y cinco son relacionadas con el ejercicio profesional dentro de la propiedad horizontal. Esta cifra sigue creciendo en forma alarmante lo cual ha llevado al Consejo Técnico de Contaduría Pública a expedir diversas

orientaciones en aspectos relacionados con el ejercicio profesional en la propiedad horizontal como; *la orientación para el ejercicio profesional de la contaduría pública en entidades de propiedad horizontal del 01 de octubre de 2008*, *la orientación para el ejercicio profesional de la revisoría fiscal del 21 de Junio de 2008*, además de numerosos conceptos técnicos emitidos en los últimos años, y la organización de cursos y seminarios en coordinación con la Junta Central de Contadores donde se han tratado temas relacionados con la propiedad horizontal que han ayudado a dilucidar las dudas e inquietudes de muchos profesionales.

### **Conclusiones**

El ejercicio de la Revisoría Fiscal en la Propiedad Horizontal es complejo debido en gran parte a las mediatizaciones de carácter legal, tecnológico y socio cultural que involucran las copropiedades, haciendo difícil un conocimiento y manejo integral por parte del contador público que labora en este sector.

La propiedad horizontal genera un fuerte impacto social porque regula aspectos propios de una comunidad con una gran cantidad de variables que contienen aspectos legales, políticos, económicos, ambientales y socioculturales que requieren de vocación social por parte de los revisores fiscales que ejercen en este sector.

Para el ejercicio de la revisoría fiscal en la propiedad horizontal, además del conocimiento contable y las cualidades éticas propias del contador público, se debe tener una formación jurídica integral y una profunda vocación social por las implicaciones derivadas de trabajar con las comunidades.

### **Recomendaciones**

Los revisores fiscales deben entender mejor el impacto social que genera su ejercicio dentro de las copropiedades, prepararse y capacitarse mejor para cumplir con las funciones de la revisoría fiscal en este sector.

Los revisores fiscales que se desempeñan dentro de estos entes económicos deben estar preparados para enfrentar la complejidad que implica ejercer la revisoría fiscal en la propiedad horizontal para evitar problemas de carácter disciplinario y legal.

Debido a la cantidad de investigaciones disciplinarias que adelanta la Junta Central de Contadores por irregularidades en el ejercicio dentro de la propiedad horizontal es recomendable que todas las actuaciones de estos profesionales se enmarquen siempre por escrito y dentro de las normas legales.

### **Glosario**

**Propiedad Horizontal:** es un grupo de bienes inmuebles privados que comparten unos bienes comunes. Es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un bien común. Es un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio.

**Mediatizar:** dificultar, impedir o limitar la libertad de acción de una persona o institución.

**Obstáculo:** dificultad, inconveniente, impedimento.

**Administración:** Es el conjunto de actividades orientadas al cuidado, manejo de los bienes de los copropietarios que son ejercidas, en principio por la entidad sin ánimo de lucro nacida como consecuencia de la aparición de la propiedad común sobre un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal.

**Bienes comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

**Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo de cada copropietario, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

**Copropiedad:** La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal. Es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto. Su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986, aclarando que la destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

**Copropietario:** Persona natural o jurídica que ejerce derecho de dominio y propiedad sobre uno o varios inmuebles de los que conforman la unidad sometida al régimen de propiedad horizontal y sobre los bienes comunes en proporción equivalente al coeficiente de copropiedad que a cada unidad privada corresponda.

**Edificio o conjunto de uso comercial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

**Edificio o conjunto de uso mixto:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

**Edificio o conjunto de uso residencial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

**Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

**Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

### Referencias

Constitución Política de Colombia (1991)

Ley 675 *Nuevo régimen de Propiedad Horizontal* (2001)

Código de Comercio Colombiano

Ley 222 *Reforma al Código de Comercio* (1995)

Ley 43 *Regula la profesión del contador público* (1990)

Decreto 2649 *reglamentación de la contabilidad en Colombia* (1993)

Código Civil Colombiano

Código Nacional de Policía

Decreto ley 356 *Estatuto de vigilancia y seguridad privada*. (1994)

Ley 9 *Espacio público y plan de ordenamiento territorial POT* (1989)

Ley 368. *Espacio público y plan de ordenamiento territorial POT*. (1997)

Alcaldía de Bogotá D.C. (2009) *Cartilla de Propiedad Horizontal* año. IDEPAC

*Orientación profesional ejercicio profesional de la contaduría pública en entidades de propiedad horizontal Consejo técnico de la contaduría (2008, 1 de octubre)* **Recuperado el 4 de agosto de 2010 en** <http://www.iccconta.gov.co/consejot/publicaciones/Orientaciones>.

*Orientación profesional ejercicio profesional de la revisoría fiscal Consejo técnico de la contaduría (2008, 21 de junio)* **Recuperado el 4 de agosto de 2010 en** <http://www.iccconta.gov.co/consejot/publicaciones/Orientaciones>.

Bermúdez, M. (2007) *Revisoría Fiscal una garantía para la empresa, la sociedad y el Estado*. Bogotá, D.C. ECOE Ediciones.

*Corte Constitucional 2002, Sentencia C522*

*Ley 1209 del 14 de julio de 2008*

*Decreto No 2590 del 9 de julio d 2009*