

EJERCICIO DE LA REVISORÍA FISCAL Y DEL CONTADOR EN UNIDADES INMOBILIARIAS

(Concepto CCTCP 264 del 21 de Diciembre de 1999)

1. SÍNTESIS DE LA CONSULTA

“En razón a que se van a reformar los Estatutos de una Unidad Inmobiliaria Cerrada sometida al régimen de Propiedad Horizontal, ajustándose ellos a lo establecido a la Ley 428 de Enero 26/98, comedidamente solicito se me ilustre sobre los siguientes puntos:

- 1. Estas Unidades Inmobiliarias están obligadas a tener Revisor Fiscal de acuerdo a lo establecido en el literal g) del Artículo 3 del Decreto 1529/90.**
- 2. Que norma establece la no firma por parte del Revisor Fiscal de las Declaraciones de Retención en la Fuente, a sabiendas que los estatutos vigentes, contemplan la figura del Revisor Fiscal.**
- 3. Es viable y no hay inhabilidad o incompatibilidad cuando el Contador y la Administradora son esposos entre sí”.**

2. CONSIDERACIONES

La revisoría fiscal en las copropiedades sometidas a reglamento de propiedad horizontal no es obligatoria por ley, pero los estatutos podrán establecerla por medio de sus normas. Si la entidad está obligada a tener revisor fiscal por estatutos, dicho funcionario cumplirá las funciones que en los mismos se establezcan, además de aquellas ordenadas por la Ley, como en el caso de la tributaria que exige la firma del revisor fiscal para las declaraciones de retención en la fuente.

Actualmente, las copropiedades se clasifican en dos clases, a saber: Sin personalidad jurídica, las cuales tienen naturaleza de comunidades organizadas, y con personalidad jurídica regidas por la Ley 16 de 1985. Además de esta última normativa es procedente tener en cuenta en lo que a propiedad horizontal se refiere, la Ley 182 de 1948, el Decreto Reglamentario 1365 de 1986 y la Ley 428 de 1998. Para la propiedad horizontal existe régimen especial, es decir, a ellas no se les aplica el Decreto 1529 de 1990, como tampoco se hallan sometidas a la inscripción en el registro de entidades sin ánimo de lucro que llevan las Cámaras de Comercio, por expresa disposición del Decreto 2150 de 1995, conocido como decreto antitrámites.

3. CONCEPTOS DEL CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

1. En ninguna de las normas que rigen a las copropiedades sometidas a reglamento de propiedad horizontal se hace referencia a la revisoría fiscal como institución obligatoria; pero de la lectura de algunos artículos se colige que el aludido órgano de fiscalización es potestativo para estas entidades. Lo anterior quiere decir que si en una copropiedad bajo reglamento de propiedad horizontal existe revisor fiscal, ello se debe a que dicho reglamento así lo dispone y, por consiguiente, la revisoría fiscal tendrá

carácter obligatorio por norma estatutaria, hasta tanto el órgano máximo de la copropiedad, asamblea de copropietarios, apruebe una reforma del reglamento que suprima la revisoría fiscal. El cargo de revisor fiscal debe ser desempeñado por un contador público, ya que se trata de una actividad relacionada con la ciencia contable en general (art. 2º Ley 43 de 1990), además, es función privativa del contador público expresar dictamen profesional e independiente (art. 11 ibídem) y se requiere tener la calidad de contador público para desempeñar las funciones de revisor fiscal (art. 13 ibídem).

2. Si los estatutos, cabe decir, el reglamento de copropiedad, establecen la revisoría fiscal, ésta será obligatoria por estatutos como se dijo anteriormente, y quien desempeñe el cargo deberá cumplir las funciones que en los estatutos se establezcan, teniendo en cuenta que corresponde a dicho funcionario dictaminar los estados financieros certificados, o sea aquellos que se pongan a disposición de los copropietarios o de terceros, según lo ordenado por la Ley 222 de 1995, artículos 34 y siguientes. Si la norma tributaria exige la firma del revisor fiscal para las declaraciones de retención en la fuente, este requisito deberá llenarse si la entidad está obligada a retener en la fuente y se encuentra sujeta por Ley o por estatutos a tener revisor fiscal.

3. La inhabilidad o incompatibilidad a que hace alusión la pregunta, debe, en primer lugar, mirarse desde el punto de vista estatutario, es decir, observar si en alguna de las cláusulas estatutarias se encuentra establecida la inhabilidad o incompatibilidad; si la respuesta es negativa debe considerarse como oportuno y sano admitirla, basado en los siguientes planteamientos:

La Ley 43 de 1990, artículo 50, en forma expresa dice: “Cuando un contador público sea requerido para actuar como auditor externo, revisor fiscal, interventor de cuentas o árbitro en controversias de orden contable, se abstendrá de aceptar la designación si tiene, con algunas de las partes, parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil, segundo de afinidad o si median vínculos económicos, amistad íntima o enemistad grave, intereses comunes o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia y objetividad a sus conceptos o actuaciones”. Es importante observar cómo la norma transcrita no hace alusión a la certificación, únicamente alude a circunstancias en las cuales puede haber intereses encontrados, posiciones en donde es dable hablar de sujetos activos y pasivos: Auditor – auditado, revisor – fiscalizado, interventor – intervenido y árbitro – arbitrado. Tampoco se refiere la norma, de modo explícito, al vínculo matrimonial ni a los compañeros permanentes, lo que no puede ser óbice para sustraerlos de la prohibición, pues del espíritu de la disposición claramente se deduce su inclusión, así sea de modo implícito. Pero, si está bien, el referido artículo 50 no da pie para concluir que entre cónyuges que actúen el uno como representante legal (administrador externo) de una entidad y, el otro, como contador público que interviene en la preparación de los estados financieros y, por consiguiente, los certifica en concurso de lo anterior, exista incompatibilidad o inhabilidad, ellas sí pueden deducirse del análisis de los principios básicos de ética profesional de los contadores públicos y, de manera especial, de los relativos a la objetividad y a la independencia. Sea del caso transcribir el artículo 37 de la Ley 43 de 1990 en los apartes correspondientes a los números 37.2 y 37.3, que en lo pertinente expresan, y en su orden:

“La objetividad representa ante todo imparcialidad y actuación sin perjuicios en todos los asuntos que corresponden al campo de la acción profesional del contador público. Lo anterior es especialmente importante cuando se trata de certificar, dictaminar u opinar sobre los estados financieros de cualquier entidad. Esta cualidad va unida generalmente a los principios de integridad e independencia y suele comentarse conjuntamente con éstos” (hemos subrayado).

“En el ejercicio profesional, el contador público deberá tener y demostrar absoluta independencia mental y de criterio con respecto a cualquier interés que pudiera considerarse incompatible con los principios de integridad y objetividad, con respecto a los cuales la independencia, por las características peculiares de la profesión contable, debe considerarse esencial y concomitante”.

Si se tiene en cuenta que la preparación y presentación de los estados financieros es responsabilidad de los administradores del ente, y que tales estados son el medio principal para suministrar información contable a quienes no tienen acceso a los registros de un ente económico no resulta conducente desde el punto de vista ético, y de acuerdo con los principios básicos que en la referida materia deben orientar el ejercicio de la profesión contable, que en un contador público entre a certificar estados financieros, en forma conjunta, con quien tiene vínculo matrimonial o se encuentra en cualquiera otra circunstancia que pueda restarle objetividad e independencia a su certificación.

Sea, entonces, oportuno concluir, que el contador público deberá abstenerse de actuar en aquellos casos en los cuales hay aspectos psicológicos o subjetivos que puedan interferir sus actuaciones, tanto cuando le corresponda certificar como cuando se deba emitir una opinión profesional o dictamen. Los vínculos matrimoniales, el parentesco, la amistad íntima, la enemistad grave, etc., no sólo pueden restarle objetividad e independencia a su certificación y dictamen, sino que también hacen que los mismos sean mirados con desconfianza por aquellos a quienes van dirigidos, cuando quien los emite guarda ciertos nexos especiales con las partes.