

LA FE PUBLICA EN LAS COPROPIEDADES
(Concepto CCTCP 117 de Julio 29 de 1997)

CONSULTA

Teniendo en cuenta que por estatutos del conjunto residencial que usted administra, “El revisor fiscal no tiene necesariamente que ser Contador, de hecho es un Economista...”:

1. Qué implicaciones tiene este procedimiento al no poderse dar fe pública de los Balances?
2. Es permitido y legal que sin Matricula Profesional se firmen Balances teniendo el Conjunto Personería Jurídica y NIT.?

CONCEPTO

El Consejo Tecnico de la Contaduria Publica aprobó el siguiente concepto:

Por razones de desarrollo del tema procederemos a dar respuesta comenzando con el numeral dos (2) de su consulta.

Es claro que el régimen de propiedad horizontal se soporta legalmente en la Ley 182 de 1948 y la Ley 16 de 1985, por definición de la misma Ley 16 de 1985 las copropiedades no tendrán ánimo de lucro.

Por lo anterior estas entidades sin ánimo de lucro, y por virtud de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 190 de 1995 tienen la obligación “...de llevar contabilidad, de acuerdo con los principios generalmente aceptados...”

Así mismo, y en relación con una consulta sobre el mismo tema elevada a la Junta Central de Contadores, máximo tribunal disciplinario de la profesión del Contador Público, esta emitió el concepto número 218 de mayo 22 de 1997, del cual nos permitimos transcribir lo pertinente:

“...de conformidad con el artículo 3o. de la Ley 16 de 1985, las copropiedades no tendrán ánimo de lucro y como personas jurídicas deberán cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correctamente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección de la administración “.

Ahora bien, para resolver el numeral 1 de su consulta, es necesario remitirnos a las funciones básicas del revisor fiscal consagradas en el artículo 207 del Código de Comercio de donde se destaca la de “Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente”. Igualmente el artículo 11 de la Ley 43 de 1990, estatuto orgánico de la profesión, establece que “Es función privativa del Contador Público expresar dictamen profesional e independiente o emitir certificaciones sobre balances generales y otros estados financieros”.

De otra parte la misma Ley 43 de 1990, en su artículo 10 establece los alcances de la firma de un contador público, al indicar que “De la fe pública... Tratándose de balances, se presumirá además que los saldos se han tomado fielmente de los libros, que éstos se ajustan a las normas legales y que las cifras registradas en ellos reflejan en forma fidedigna la correspondiente situación financiera en la fecha del balance”.

Por lo anterior se puede concluir que los estados financieros que no tengan la atestación o firma de un contador público acompañado de su dictamen o informe cuando este contador público actúa en su calidad de revisor fiscal, se entiende que dichos estados financieros para todos los efectos legales no se encuentran dictaminados y por lo tanto no se pueden asumir las presunciones de que trata el artículo 10 de la Ley 43 de 1990.

Finalmente, resumimos los términos de la respuesta en el sentido de que las copropiedades, como quiera que se constituyen como entidades sin ánimo de lucro, sería conveniente que incluyan dentro de sus estatutos el nombramiento de un revisor fiscal, el cual en los términos de la Ley 43 de 1990, debe tener la calidad de Contador Público, debidamente inscrito ante la Junta Central de Contadores.

La cláusula o cláusulas de los estatutos que permitan que el revisor fiscal del conjunto sea un profesional diferente de un contador público esta (n) en contraposición con las disposiciones legales y por lo tanto deben proceder a reformarlos en lo pertinente.

=====

Nota : El anterior concepto fue modificado con el oficio No. 872 de Diciembre 22 de 1997