

En la [Ley 675 de 2001](#) se establece que el representante legal de una copropiedad será su administrador.

Por tanto, sorprende una consulta presentada ante el Consejo Técnico de la Contaduría Pública en la cual se afirma que una persona que actuó como administradora hasta el 31 de mayo de 2021 solo fue representante legal hasta el 31 de julio de 2009.

¿Cómo se bifurcaron la representación y la administración? Hipotéticamente se nos ocurre que se inscribió ante la respectiva alcaldía un nuevo representante, pero este nunca recibió la administración de la copropiedad, resultando que el anterior continuó en su función hasta el 31 de mayo de 2021. A partir de este supuesto también podemos elucubrar que existió un enfrentamiento entre el representante y el anterior administrador.

En la legislación colombiana la rendición de cuentas que debe hacer todo administrador está intrínsecamente unida a la presentación de estados financieros. Es dentro de este entendimiento que es pertinente exigir que el administrador certifique las cuentas que el mismo utiliza para justificar su gestión.

En otros países se exige que la certificación sea firmada por el ejecutivo responsable de la preparación, que puede ser o no un representante legal. Sin embargo, simultáneamente las mismas normas responsabilizan a las juntas directivas y a los comités de auditoría por el control interno, el cual tiene entre sus objetivos o finalidades procurar la razonabilidad de la información que preparen y difundan las entidades.

Mas adelante el consultante pregunta si es válida la certificación de los estados financieros “*sin tener la copropiedad representación legal vigente*”. Luego la hipótesis que expusimos puede ser incorrecta. No obstante, no entendemos cómo porque un representante legal inscrito conserva su calidad mientras no sea removido o renuncie a su cargo. Luego no parece que pudiera faltar.

No sabemos si el consultante suministró más detalles. Si no lo hizo el CTCP ha debido pedirlos.

Hace muchos años, cuando la Superintendencia de Sociedades desconocía la validez de un acto, los abogados sostuvieron que por ella no ser competente debería primero existir un pronunciamiento judicial respectivo. Sin embargo, el Consejo de Estado dejó en claro y así se entiende hasta ahora que dicha superintendencia puede obrar según sus conclusiones justificadas sobre la validez de los actos, sin tener que esperar pronunciamientos judiciales. Lo mismo debe hacer el CTCP. Plantearse si es cierto o falso lo que sostiene un consultante y exponer la respuesta para cada caso. Si uno revisa las respuestas en materia de propiedades horizontales advertirá que la posición del CTCP no es coherente, porque a veces fija posiciones y en otras resuelve decir que no es competente. Ciertamente no es competente en materia de tales propiedades, pero si lo es respecto de toda norma contable, de información financiera o de aseguramiento de información aplicable a ellas.

Hernando Bermúdez Gómez