

Precisemos

Hernando Bermúdez Gómez

La secuencia de las leyes es un instrumento o criterio de interpretación muy importante. La [Ley 675 de 2001](#) dice “*Artículo 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.*” Este es un artículo muy torpe. En primer lugar, es un exabrupto calificar al revisor fiscal como encargado del control, cuando según la doctrina universal y la propia ley colombiana el control es tarea de los administradores. Luego se remite a la Ley 43 de 1990 en cuanto a las funciones del revisor fiscal [cuando en ésta no se regulaba ninguna función del revisor fiscal](#), hasta la expedición de las leyes 1474 de 2011 y 2195 de 2022 cuyo Artículo 57 dispone “*5. Los revisores fiscales tendrán la obligación de denunciar ante las autoridades penales, disciplinarias y administrativas, los actos de corrupción así como la presunta realización de un delito contra la administración pública, el medio ambiente, el orden económico y social, financiación del terrorismo y de grupos de delincuencia organizada y administración de recursos relacionados con actividades terroristas y de la delincuencia organizada, los consagrados en la Ley 1474 de 2011, o cualquier conducta punible relacionada con el patrimonio público económico que hubiere detectado en el ejercicio de su cargo. También deberán poner estos hechos en conocimiento de los órganos sociales y de la administración de la sociedad. Las denuncias correspondientes deberán presentarse dentro de los seis (6) meses siguientes al momento en que el revisor fiscal hubiere tenido conocimiento de los hechos. Para los efectos de este artículo, no será aplicable el régimen de secreto profesional que ampara a los revisores fiscales*” El Consejo Técnico de la Contaduría Pública le dio por sostener que por la mención hecha en dicha ley 43 debía entenderse que se tenía que aplicar el [Código de Comercio](#). Pero esto es fue muy discutible hasta que se promulgó la [Ley 1314 de 2009](#) en la cual se estableció: “*Artículo 15. Aplicación extensiva. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este.*” En principio la doctrina de las autoridades solo es obligatoria en los casos concretos en que ellas resuelven un asunto, cosa que no hace el CTCP cuando expide un DOT. Por lo tanto, no es correcto que se sostenga que DOT 15 “*(...-) refuerza el rol del revisor fiscal como garante del cumplimiento normativo y estatutario, con una responsabilidad directa ante la comunidad de copropietarios. (...)*”. Los verbos que usa la Ley 675 hablan del futuro: modifiquen, adicionen o complementen. Si se tratara del pasado, como lo fue el Código de Comercio que entró en vigor en 1972, ha debido decirlo con otras palabras. Para resolver las preguntas presentadas al CTCP ha debido

considerarse en primer lugar la propia Ley 675, en la cual se lee: “*Artículo 49. Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.*” Además, el artículo 39 de la misma contiene esta facultad: “*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 doctrina sobre las reuniones extraordinarias y la que toca sobre la revisoría fiscal han explicado que esta posibilidad es una herramienta necesaria para comunicar irregularidades que demandan pronta corrección. Aunque nosotros no somos partidarios de las acciones judiciales en cabeza del revisor fiscal, es claro que la ley citada exige el conocimiento de las leyes, reglamentos y disposiciones estatutarias sobre las propiedades horizontales.

Bogotá, junio 4 de 2025.