

CTCP-10-01561-2019

Bogotá, D.C.,

Señor

SEGUNDO BUENAVENTURA SANCHEZ LOPEZ

segusabuena@hotmail.com ; juridica20@jcc.gov.co

Asunto: Consulta: 1-2019-033783

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	29 de noviembre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP:	2019-1166-CONSULTA
Código referencia:	0-4-962-4
Tema:	Derecho de inspección y revisor fiscal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral tercero del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN

Es el administrador de la propiedad horizontal quien debe, dentro de los términos legales, permitir el derecho de inspección de los copropietarios teniendo en cuenta que se encuentra sujeto de inspección los libros y papeles de la copropiedad.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



CONSULTA (TEXTUAL)

Con la presente me permito consultar la manera más comedida acerca de la conducta de un contador público.

En primer término quiero solicitar su concepto acerca de la actitud de un revisor fiscal de un conjunto Residencial que se opone al derecho inspección de los asientos contables de la copropiedad aduciendo que es suficiente con que los revisen el administrador, algunos miembros del Consejo de administración (no todos) y el mismo revisor fiscal.

En ese mismo sentido se opone que se revisen los contratos de obras y servicios que celebra la agrupación ya que, dice, basta con que tengan conocimiento de sus negocios el administrador, algunos miembros del consejo y el mismo revisor.

Argumenta el mencionado revisor que los propietarios en general no tienen por qué efectuar ninguna inspección ya que para eso está el revisor y él nos puede resolver todas las dudas.

Es de resaltar que existen antecedentes de irregularidades en el manejo de los dineros de la copropiedad.

Para terminar, en la última asamblea copropietarios, cuando se propuso abolir la figura del revisor fiscal intervino para decir que "el reglamento de la copropiedad establece que se debe tener revisor fiscal" Afirmación que es absolutamente falsa.

Les solicito respetuosamente indicarme si la conducta de este contador así descrita se enmarca dentro de los principios de integridad, objetividad, independencia, responsabilidad, observancia de las disposiciones normativas y conducta ética.

Lo anterior a fin de afirmar nuestra convicción de que las posiciones del señor revisor fiscal están equivocadas y de ser necesario adelantar las actuaciones pertinentes.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

En primer lugar debemos anotar que la responsabilidad por la elaboración y presentación de los estados financieros es de la administración de la copropiedad, al respecto indica el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 lo siguiente:

"Artículo 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal." (Subrayado por fuera del texto original)

Por ello, el consejo de administración, quien es responsable de nombrar al administrador de la copropiedad, deberá tomar las medidas pertinentes para que se cumplan las órdenes impartidas a la administración respecto de los estados financieros. También se tendrá en cuenta que el Consejo de Administración forma parte de los órganos de administración de la entidad, y tienen responsabilidades frente a los estados financieros que son presentados para aprobación de la asamblea de copropietarios.

Otros aspectos que deben ser tenidos en cuenta, por los usuarios de los informes financieros de la copropiedad son los siguientes:

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Derecho de inspección (tomado de la consulta 2019-0544)

En la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, no existe regulación respecto al derecho de inspección de los libros de contabilidad; sin embargo se podría ejercer el derecho de inspección de los libros, de acuerdo a la aplicación extensiva del artículo 15 de la ley 1314 de 2009¹, como lo consagra el Código de Comercio.

El derecho de inspección se encuentra especificado en el artículo 48 de la Ley 222 de 1995, de acuerdo con lo siguiente:

“Artículo 48. Derecho de inspección. Los socios podrán ejercer el derecho de inspección sobre los libros y papeles de la sociedad, en los términos establecidos en la ley, en las oficinas de la administración que funcionen en el domicilio principal de la sociedad. En ningún caso, este derecho se extenderá a los documentos que versen sobre secretos industriales o cuando se trate de datos que de ser divulgados, puedan ser utilizados en detrimento de la sociedad.

(...)

Los administradores que impidieren el ejercicio del derecho de inspección o el revisor fiscal que conociendo de aquel incumplimiento se abstuviera de denunciarlo oportunamente, incurrirán en causal de remoción. La medida deberá hacerse efectiva por la persona u órgano competente para ello o, en subsidio, por la entidad gubernamental que ejerza la inspección, vigilancia o control del ente” (la negrilla es nuestra).

¹ 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”.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Alcance del derecho de inspección, según la Superintendencia de Sociedades (tomado de la consulta 2019-0544)

Mediante oficio 220-109678 del año 1999 la Superintendencia de Sociedades manifestó lo siguiente:

*"En este orden de ideas, siendo consecuentes con lo expuesto y refiriéndonos concretamente a sus inquietudes, podemos afirmar de manera categórica, que si bien es cierto, frente a los asociados, el libro de registro de accionista (o de Acciones) puede ser objeto del derecho de inspección dentro del término establecido por la ley para las sociedades anónimas, **no menos cierto es que el ejercicio de dicho derecho, no puede traspasar los linderos que contemplan las circunstancias normales en que se debe desenvolver el mismo; en consecuencia, el asociado carece de legitimidad para exigirle a la compañía de la cual forma parte, que le suministre una información en determinada forma, estilo, o medio o pedir fotocopia de la misma; si esa solicitud se presenta, queda exclusivamente a voluntad de los asociados acceder a suministrarla**" (la negrilla es nuestra).*

Respuesta al consultante

De Acuerdo con lo anterior, es el administrador de la propiedad horizontal quien debe, dentro de los términos legales, permitir el derecho de inspección de los copropietarios teniendo en cuenta que se encuentra sujeto de inspección los libros y papeles de la copropiedad.

Respecto de la revisoría fiscal, el artículo 56 de la Ley 675 de 2001², no establece una obligatoriedad de tener revisor fiscal en las propiedades horizontales de uso residencial, por lo que establecer dicha figura es potestativa de la asamblea de copropietarios, quien dentro de sus funciones se encuentra la de nombrarlo o removerlo³.

² "(...) Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios"

³ Para mayor información consultar el artículo 38 de la Ley 675 de 2001, que menciona lo siguiente: "Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes

(...)
5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año".

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co

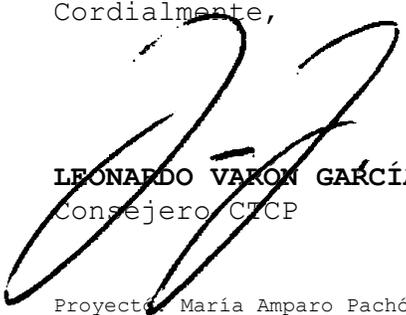


GD-FM-009.v20



En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,



LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyecto: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No. Consulta: 1-2019-033783

CTCP

Bogota D.C, 10 de enero de 2020

Doctor
SEGUNDO BUENAVENTURA SANCHEZ LOPEZ
segusabuena@hotmail.com; juridica20@jcc.gov.co

Asunto : Consulta: 1-2019-033783

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

CopiaInt:
CopiaExt:

Folios: 1
Anexos: 1
Nombre anexos:

