

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

**LUZ DARY GUACHETA GARCIA**

E-mail: [luzdar73@gmail.com](mailto:luzdar73@gmail.com)

Asunto: Consulta 1-2020-029665

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	21 de diciembre de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-1152
Código referencia	O-4-962
Tema	Alcance funciones del revisor fiscal en una copropiedad

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(...) Acudiendo a su sapiencia y buen juicio profesional, me permito consultar su concepto frente a una situación presentada en una copropiedad, donde el Consejo de administración en uso de sus facultades de la Ley 675 de 2001 y Reglamento de propiedad horizontal, dio por terminado el contrato por prestación de servicios al administrador de la copropiedad; dando cumplimiento del preaviso. El administrador no aceptó la terminación del contrato y citó a asamblea antes de terminar su contrato. La asamblea atendiendo el llamado se reunió cinco días después de finalizado el contrato del administrador, no todos los copropietarios asistieron. Luego de realizado el orden del día, y escuchar los descargos del administrador y consejo de administración, algunos copropietarios intervinieron para manifestar su inconformidad y enojo al citar a reunión para tratar temas cuya facultad la tiene el consejo de administración, intervención que fue apoyada por los asistentes, dando por terminada la reunión. El concepto dado como revisor fiscal es que no reconoce como asamblea ya que ella no tomó decisiones al respecto, de otra parte el administrador para el día de la reunión ya no ejercía su cargo como tal, por decisión del consejo de administración y no se puede perjudicar a los copropietarios cobrando multas por inasistencia. (...)"*

**RESUMEN:**

(...) el administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, pueden impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. Si este fuera el caso sus decisiones carecerían de validez, y ellas no tendrían los efectos que señala la Ley.

**CONSIDERACIONES Y CONCEPTO**

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente lo dispuesto

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

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.

Respecto de las inquietudes incorporadas en la consulta, en primer lugar le informamos que no es función del CTCP dar asesoría sobre conflictos que se presentan en una copropiedad, nuestra función principal es la de dar recomendaciones a las autoridades de regulación sobre las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento que deben regir en el país, y dar orientación sobre las normas que sean emitidas.

En relación con sus inquietudes sobre la facultad de nombrar y dar por terminado el contrato con el administrador, le recomendamos que revise lo establecido en la Ley 675 de 2001, donde expresamente se indica, en el artículo 50, que el administrador debe ser designado por la asamblea de copropietarios, 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 la copropiedad (Ver también la sentencia de la Corte Constitucional C-474 de 2004<sup>1</sup>, del 18 de mayo de 2004, en la que la corte declaró exequible esta disposición). Adicionalmente en el artículo 55 de esta ley, se indica que le corresponde al Consejo de Administración, tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Ahora bien, le corresponde a otras autoridades, determinar la legalidad de la contratación del administrador y de su despido, ello dependerá de las razones que dieron origen a la terminación anticipada del contrato del administrador, sus funciones son las señaladas en artículo 51 de la Ley 675 y el incumplimiento de ellas, por ejemplo, el de no preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal, pudieron haber originado conflictos con el Consejo de Administración, el cual también forma parte de los órganos de dirección y administración de la copropiedad.

Respecto de su pregunta, sobre la legalidad de la asamblea citada por el administrador, y el cobro de las sanciones por inasistencia, el artículo 49, de la Ley 675 de 2001, que se refiere a la impugnación de las decisiones, indica que el administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, pueden impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. Si este fuera el caso sus decisiones carecerían de validez, y ellas no tendrían los efectos que señala la Ley.

<sup>1</sup> [http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=20028160#ver\\_20028166](http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=20028160#ver_20028166)

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

Finalmente le recomendamos que revise si en los estatutos o en las decisiones de la Asamblea de Copropietarios se ha aprobado el cobro de sanciones por inasistencia a las Asambleas ordinarias y extraordinarias, con fundamento en ello podrá también documentar sus recomendaciones a la administración sobre la legalidad o ilegalidad del cobro de las sanciones.

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,

WILMAR FRANCO FRANCO  
Presidente CTCP

Proyectó: Wilmar Franco Franco

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García/Jesús María Peña Bermúdez

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



Radicación relacionada: 1-2020-029665

CTCP

Bogota D.C, 28 de diciembre de 2020

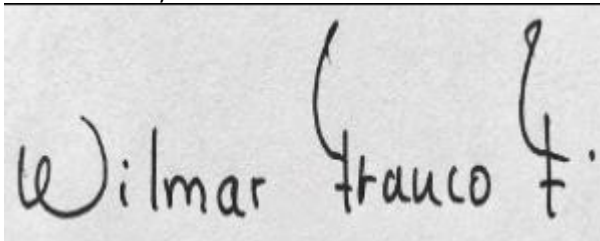
Señor(a)  
Luz Dary Guacheta Garcia  
luzdar73@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-1152

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,



**WILMAR FRANCO FRANCO**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:  
CopiaExt:

Folios: 1  
Anexo:  
Nombre anexos: WFF 2020-1152 Alcance funciones del revisor fiscal en una copropiedad.pdf