

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)  
**DELY BERNARDA BARÓN SÁNCHEZ**  
E-mail: [987delyb@gmail.com](mailto:987delyb@gmail.com)

Asunto: Consulta 1-2020-013279

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	6 de junio de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0561
Código referencia	O-6-100
tema	Traslado por falta de competencia

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, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, 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 contabilidad, información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º 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:**

El CTCP no es competente para pronunciarse sobre las quejas presentadas contra contadores públicos, dado que dicha función le corresponde a la Junta Central de Contadores – JCC, por lo que trasladaremos esta consulta a dicha entidad.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“... Con el debido respeto informo que no he encontrado el correo (sic) electrónico o la página (sic) donde pueda radicar la queja disciplinaria al Señor Mayron Fabian Reyes Ruis (sic), por lo que comedidamente solicito se redireccione (sic) la queja con los documentos adjuntos para su debido proceso, al tribunal Disciplinario U.A.E. Ver expediente anexo ....”*

**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

## 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.

Con respecto a la pregunta de la referencia, el CTCP no es competente para pronunciarse sobre las quejas presentadas contra contadores públicos, dado que dicha función le corresponde a la Junta Central de Contadores – JCC, por lo que trasladaremos esta consulta a dicha entidad.

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: Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García

**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

CTCP

Bogotá, D.C.,

Doctor  
**JOSÉ ORLANDO RAMÍREZ ZULUAGA**  
Director General  
UAE Junta Central de Contadores  
E-mail: [direccion.general@jcc.gov.co](mailto:direccion.general@jcc.gov.co); [info@jcc.gov.co](mailto:info@jcc.gov.co)

Asunto: Consulta 1-2020-013279

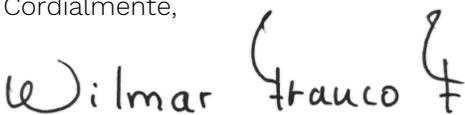
REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	6 de junio de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0561
Código referencia	O-6-100
tema	Traslado por falta de competencia

Respectado doctor:

Por considerarlo de su competencia, nos permitimos trasladar consulta recibida del(a) señor(a) DELY BERNARDA BARÓN SÁNCHEZ con correo electrónico: [987delyb@gmail.com](mailto:987delyb@gmail.com), de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015.

Sabremos apreciar que para efectos de nuestros controles, una vez resuelta la referida consulta, nos aporte copia de ella.

Cordialmente,



**WILMAR FRANCO FRANCO**  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García

**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

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“... Con el debido respeto informo que no he encontrado el correo (sic) electrónico o la página (sic) donde pueda radicar la queja disciplinaria al Señor Mayron Fabian Reyes Ruis (sic), por lo que comedidamente solicito se redireccione (sic) la queja con los documentos adjuntos para su debido proceso, al tribunal Disciplinario U.A.E. ...ver expediente anexo ....”*

**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: 1-2020-013279

CTCP

Bogota D.C, 8 de junio de 2020

Señor(a)  
DELY BARON  
987delyb@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co

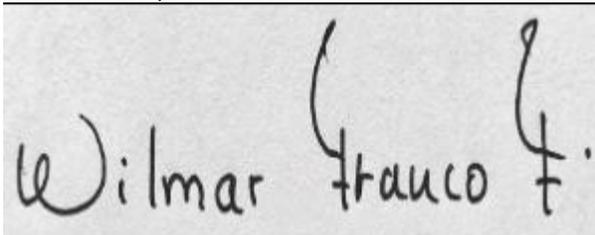
Doctor  
JOSÉ ORLANDO RAMÍREZ ZULUAGA  
Director General  
UAE Junta Central de Contadores  
direccion.general@jcc.gov.co;info@jcc.gov.co

Asunto : Traslado consulta 2020-0561

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:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2020-0561 Traslado por falta de competencia - JCC.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON CONT

**SEÑORES  
TRIBUNAL DISCIPLINARIO U.A.E.  
JUNTA CENTRAL DE CONTADORES.**

**REFERENCIA: QUEJA, POSIBLES CONTRAVENCIONES LEY 222 DE 1995, CONCEPTO CTPC 2020-0473, Y CONCEPTO CTPC 4568-2015-354, RETENCIÓN DE DOCUMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Yo el Señor **MANUEL FORERO GOMEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No 6749466 de la ciudad de Tunja, como propietario del apartamento 404B, del **Edificio Multifamiliar Rodríguez, carrera 14 No 18-61 Tunja-Boyacá**, Inscrito con personería Jurídica, mediante resolución **No 013 del 15 de Mayo del 2007**, de la Alcaldía Mayor de Tunja, Secretaria Jurídica, interpongo queja disciplinaria, al Señor Contador **MAYRON FABIAN REYES RUIZ**, identificado con cédula de ciudadanía número **1.049.642.153** expedida en la ciudad de Tunja con **TP No 239295-T**, con correo electrónico [mayronfabianreyes@gmail.com](mailto:mayronfabianreyes@gmail.com), con dirección **Carrera 14 No 18-61 apto 301ª Tunja Boyacá**, correo [edificiomultifamiliarod@gmail.com](mailto:edificiomultifamiliarod@gmail.com), por los siguientes hechos.

**PRIMERO:**

Que la señora **ANDREA PAOLA IBAÑEZ PINZON**, identificada con cedula de ciudadanía No. 37.671.169 expedida en Barbosa, en su calidad de Administradora electa de la Propiedad Horizontal **EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ**, solicitó a este Despacho su inscripción conforme la elección realizada el 06 de abril del 2019 por parte del Consejo de Administración y la del Revisor Fiscal, conforme a la elección efectuada en Acta de Asamblea extraordinaria de 11 de mayo de 2019.

Que mediante oficio 1.2-5-3 – 810 del 30 de abril del 2019 dirigido a la señora **ANDREA PAOLA IBAÑEZ PINZON**, la Secretaría Jurídica le requirió allegar de manera completa la documentación exigida para poder realizar la inscripción de la Personería Jurídica, la que allegaron el día 21 de mayo del 2019 correspondiente al Acta de la Asamblea Extraordinaria del 11 de mayo, copia de la cedula, tarjeta profesional y la carta de aceptación del Revisor Fiscal y sus antecedentes, expedidos por la Junta Central de Contadores.

Que mediante resolución número 109 del 31 de mayo del 2019 "*Por medio de la cual se ordena la inscripción del Administrador y Revisor Fiscal del "EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ" propiedad horizontal ubicada en la carrera 14 N°. 18 - 61 de la Ciudad de Tunja*", se hicieron unas inscripciones, en los siguientes términos:

*Artículo 1º: ORDÉNESE inscribir como Administradora y Revisor Fiscal del MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ, propiedad horizontal ubicada en la carrera 14 N°. 18 – 61 de la ciudad de Tunja, a las siguientes personas así:*

**ANDREA PAOLA IBAÑEZ PINZON**  
**ADMINISTRADORA**

**C.C. No. 37.671.169**  
**De Barbosa.**

**VIGENCIA DE LA NOMBRAMIENTO**  
**DEL ADMINISTRADORA**

**HASTA EL 05 DE ABRIL DEL AÑO**  
**2020**

**MAYRON FABIAN REYES RUIZ**  
**REVISOR FISCAL**

**C.C. No. 1.049.642.153 EXPEDIDA**  
**EN TUNJA.**  
**T.P. No. 239235-T**

**VIGENCIA DEL NOMBRAMIENTO**  
**DEL REVISOR FISCAL**

**HASTA EL 10 DE MAYO DEL AÑO**  
**2020**

**SEGUNDO:** El Señor MANUEL AGUSTÍN FORERO, presento demanda de impugnación de actos o decisiones, de asambleas, contra el acta de Asamblea ordinaria de Propietarios, del Edificio Multifamiliar Rodríguez del 31 de Marzo del año 2019.

Que de dicha acción, correspondió su conocimiento al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA dentro de la radicación 2019-0063, el cual accedió a las pretensiones de la demanda y en consecuencia, declaró la NULIDAD del Acta de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRÍGUEZ celebrada el 31 de marzo del 2019, ordenando seguidamente a este despacho y entre otras, las siguientes medidas:

*"SEGUNDO. Conforme a lo anterior deberá oficiarse a la Alcaldía Municipal para lo de su cargo.*

Que la Resolución 109 del 31 de mayo del 2019 *"Por medio de la cual se ordena la inscripción del Administrador y Revisor Fiscal del "EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ" propiedad horizontal ubicada en la carrera 14 N°. 18 - 61 de la Ciudad de Tunja"* expedida por la Secretaria Jurídica del Municipio de Tunja, tuvo como fundamento el acta del seis de abril de



2019 y del 11 de mayo, celebradas con posterioridad a la Asamblea ordinaria del 31 de marzo del 2019, la cual fue declarada nula.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Alcalde Municipal de Tunja,

**RESUELVE:**

**Artículo 1°:** OBEDECER las decisiones proferidas por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA dentro de la radicación 2019 – 0063.

**Artículo 2°:** DECLARAR, en cumplimiento de lo señalado en el artículo anterior, revocar de la Resolución No. 0109 de 31 de mayo de 2019, *Por medio de la cual se ordena la inscripción del Administrador y Revisor Fiscal del "EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ" propiedad horizontal ubicada en la carrera 14 N°. 18 - 61 de la Ciudad de Tunja.*

**Artículo 3°:** NOTIFICAR la presente decisión conforme lo reglado en el artículo 67 del C.P.A.C.A haciéndole saber al interesado, administrador y presidente del Con, que contra esta no procede recurso alguno por tratarse de un acto de ejecución.

**Artículo 4°-** La presente resolución se publicará por parte de la Secretaria Jurídica en la Página Web del Municipio de Tunja

**TERCERO:** La Sentencia en el **Juzgado Segundo Civil de Oralidad de Tunja** fue proferida el **07 de Noviembre del año 2019**, la Secretaría Jurídica de la Alcaldía Mayor de Tunja en cumplimiento a la Sentencia anterior mencionada, profirió la **resolución 109** de fecha **26 de Diciembre del año 2019**, **ANULANDO LA INSCRIPCIÓN COMO REVISOR FISCAL DEL SEÑOR MAYRON FABIAN REYES RUIZ.**

**CUARTO:** Ley 222 de 1995 **"ART. 45.Rendición de cuentas.** Los administradores deberán rendir cuentas comprobadas de su gestión al final de cada ejercicio, **dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se retiren de su cargo** (por sentencia Judicial del 07 de Noviembre del año 2019, fue retirada de su cargo), y cuando se las exija el órgano que sea competente para ello. Para tal efecto presentarán los estados financieros que fueren pertinentes, junto con un informe de gestión.

ART. 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.

2-Oficio “**Aplicación Ley 675 del 2001**”, del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, oficina Jurídica, Vigilancia y Control de la Propiedad Horizontal, Derecho de Petición **No. 4120-E1-144679 del 8 de noviembre de 2010**. Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el **16 de noviembre de 2010** textualmente:

“Sin embargo se puede advertir que la Ley no estableció una autoridad específica para la “**INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA**”, de la propiedad horizontal. Siendo ejercida por los **COOPROPIETARIOS**, como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de administración conformados por el administrador y el Consejo de administración, quienes además reunidos en asamblea general de copropietarios pueden elegir el revisor Fiscal”.

3-Por otra parte cabe señalar que el **artículo 56 de la Ley 675 de 2001**, establece que los conjuntos mixtos y comerciales deben contar con Revisor Fiscal, mientras que los conjuntos residenciales pueden optar por tener la revisoría fiscal, quien deberá cumplir con las funciones señaladas en la **Ley 43 de 1990**, dentro de la cual se destaca la de certificar y dictaminar sobre balances generales y otros estados financieros.

4-De acuerdo al **Radicado 4120 E 10641 del Ministerio de Vivienda** quién regula las propiedades horizontales en Colombia, textualmente: “Del análisis sistemático y armónico de la Ley 675 de 2001, se puede colegir que los **PROPIETARIOS DE LOS BIENES PRIVADOS**, dentro de una propiedad horizontal gozan de plena facultad para realizar la inspección de libros contables y documentos de la copropiedad; por tal razón se debe facilitar el acceso a la información, dado que ellos, como partícipes que son de la asamblea general de propietarios, han debido tener acceso a los estados financieros y a la información y documentos complementarios que se ponen a consideración de este órgano de dirección y administración para su aprobación.”

#### **5-Manual de Convivencia Edificio Multifamiliar Rodríguez:**

**ARTÍCULO 21.** Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.

**ARTÍCULO 22.** Solicitar a la administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración.

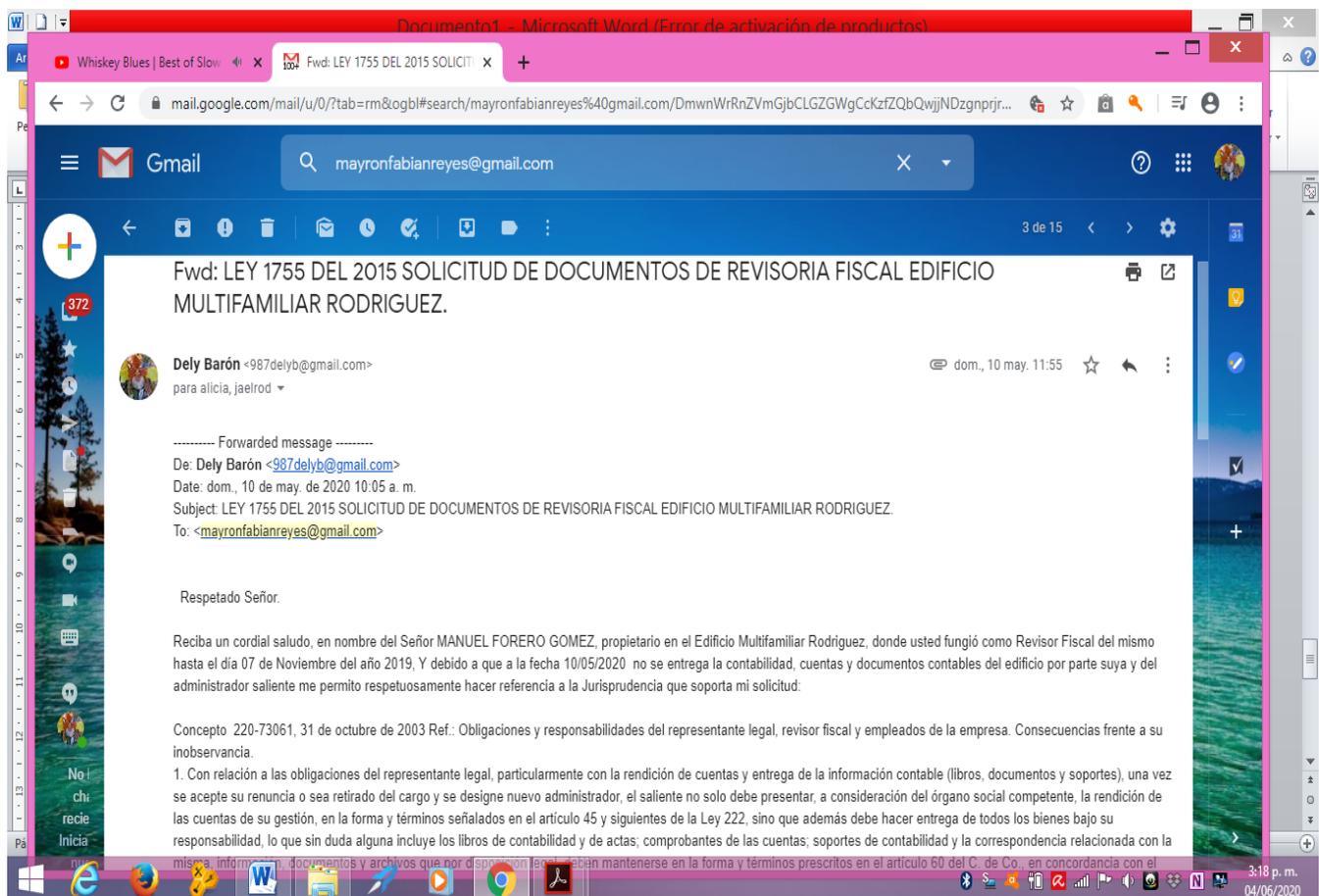
6-

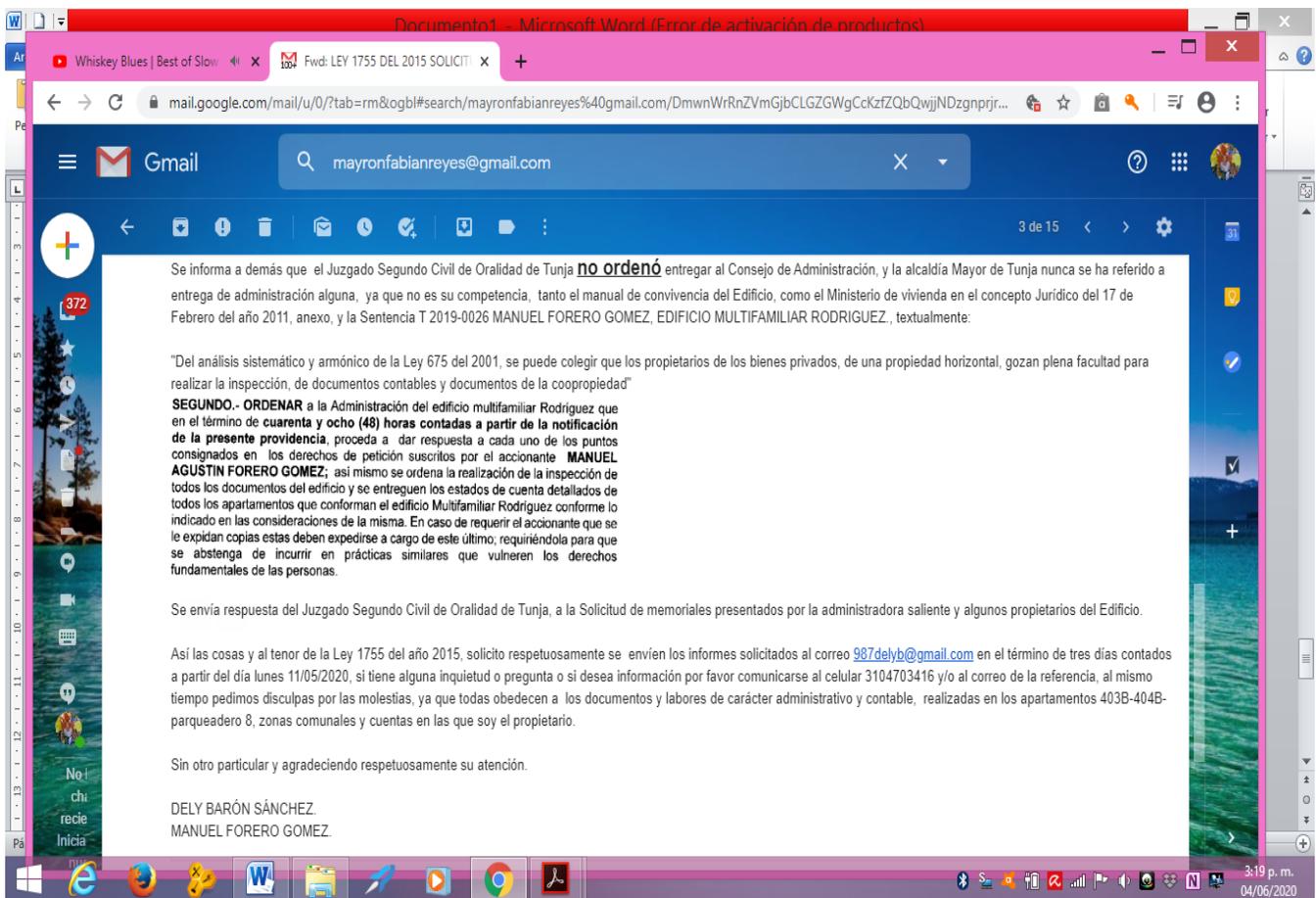
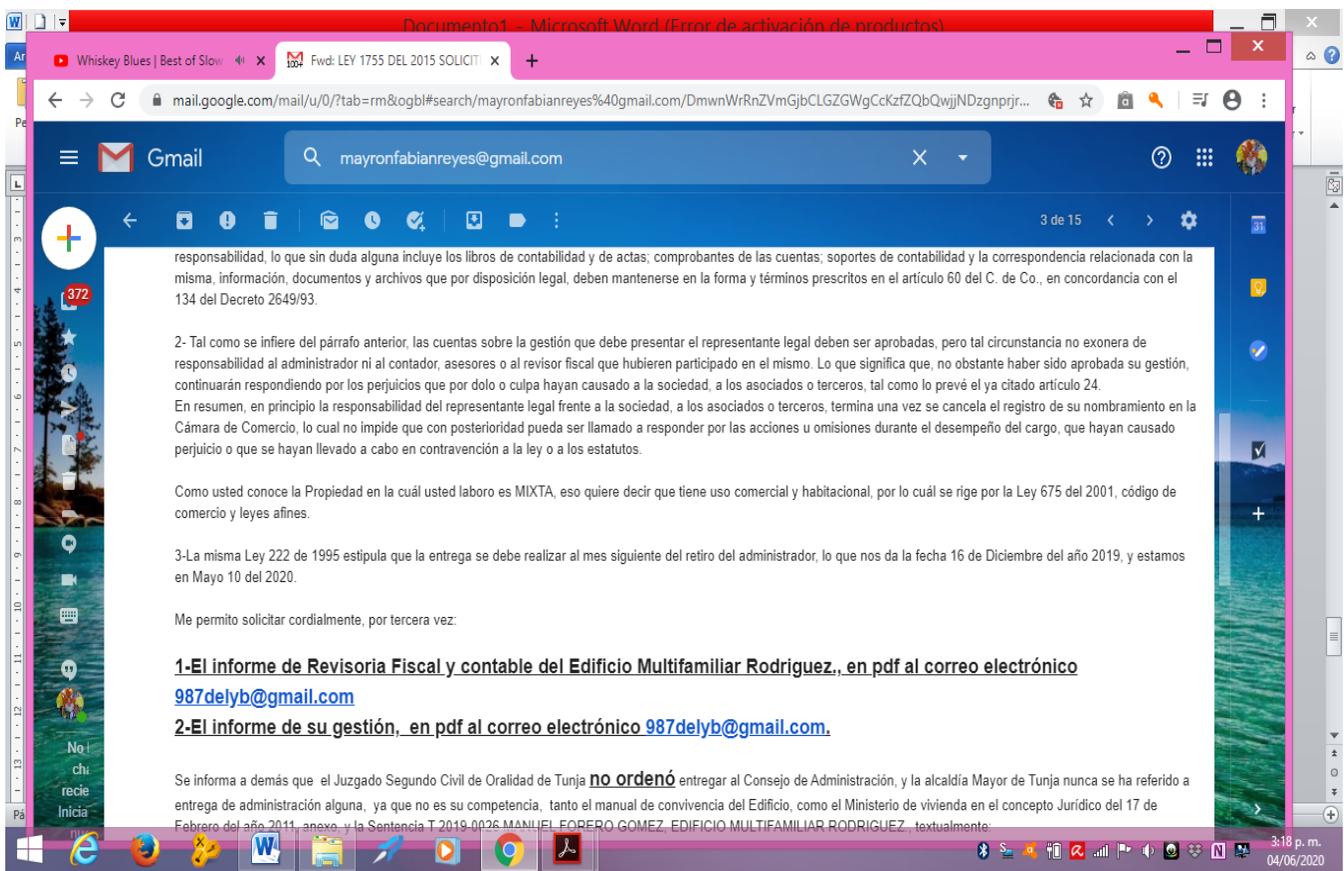
REFERENCIA	
Fecha de Radicado	4 de Mayo de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-354- CONSULTA
Tema	Soporte de la contabilidad

Los libros de contabilidad, los estados financieros, los soportes internos y externos, las actas y demás documentos, son propiedad del conjunto residencial, por lo que el contador público no puede retenerlos, sustraerlos, ni apoderarse de ellos. Otra cosa son los papeles de trabajo del contador público, en donde debe dejar constancia de las labores realizadas para emitir su juicio profesional; estos sí son de propiedad exclusiva del profesional, según lo establecido en el artículo 9° de la Ley 43 de 1990.

**QUINTO:** De acuerdo a la Jurisprudencia anteriormente relacionada, y a los hechos de los acápites del 1 al 4, el Señor **MAYRON FABIAN REYES RUIZ**, debía haber convocado con o sin la administradora a todos los propietarios del Edificio, para **rendición de cuentas** en el **Edificio Multifamiliar Rodríguez**, independientemente quién quiera asistir de los propietarios, inclusive por la contingencia Nacional ahora es posible hacerla por wassap, video llamada de manera virtual, **NO ES NECESARIO QUE LOS COOPROPIETARIOS HAGAMOS UNA ASAMBLEA Y TAMPOCO ES AL CONSEJO A QUIÉN HAY QUE HACER LA RENDICIÓN DE CUENTAS, Y NINGUNA AUTORIDAD DICE QUE ASÍ SEA,** estamos a **Junio 04** del año **2020**, y a pesar de solicitarle a el Señor **Mayron Fabián Reyes Ruiz** y a la **Señora Paula Ibáñez Pinzón**, permitan la inspección, rindan cuentas entreguen bienes inmuebles, soportes contables, y las cuentas del Edificio, **NO HA SIDO POSIBLE**, cada vez que se intenta hay problemas personales con la Señora Paula y el Señor **Mayron Fabián Reyes Ruiz**, **NO RESPONDE NINGUNA SOLICITUD.**

**SEXTO:** Última solicitud, de fecha **10 de Mayo del 2020**, el Señor **MAYRON FABIAN REYES**, no responde a la fecha, por lo cual se solicitó a la Procuraduría General de la Nación vigile el cumplimiento constitucional al derecho de petición y se colocó la **DENUNCIA PENAL NUC 150016099163202050438 RETENCIÓN INDEBIDA DE BIENES INMUEBLES Y DOCUMENTOS.**





**SEPTIMO: Anexo Consulta 1-2020-010655**

Fecha de Radicado: 11 de mayo de 2020  
Entidad de Origen: Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Nº de Radicación CTCP: 2020-0473 – CONSULTA  
Código referencia: 0-6-962-3  
Tema: Contadores Públicos: Retención de documentos

Para notificaciones al correo electrónico [987delyb@gmail.com](mailto:987delyb@gmail.com), celular 3104703416, carrera 14 No 18-61 apto 404B.

Sin otro particular respetuosamente.

  
MANUEL AGUSTÍN FORERO GÓMEZ  
Cédula de ciudadanía No 6749466 de Tunja.

**Recibo Número:** 28012749  
**CUS Seguimiento:** 27870628  
**Documento Usuario:** CC-7176886  
**Usuario Sistema:** OMAR ALBERTO URRUTIA  
**Fecha:** 13/02/2020 3.10 PM  
**Convenio:** Boton de Pago  
**PIN:** 200213838728360207



Para verificar la autenticidad de esta consulta escanee el siguiente código QR o ingrese a [snrbotondopago.gov.co](http://snrbotondopago.gov.co) opción Validar Otro Documento con el código 200213838728360207

A continuación puede ver el resultado de la transacción para la consulta por parámetros Documento: [Cedula de Ciudadanía - 6749466]

Oficina	Matricula	Dirección	Vinculado a
50C	1308767	CL 54 7 46 AP 203 (DIRECCION CATASTRAL)	Documento
070	116212	CARRERA 14 #18-61 EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ P.H.APARTAMENTO 403 B2	Documento
070	116202	CARRERA 14 GARAJE #8 EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ P.H.	Documento
50C	1745805	KR 21 33 63 AP 304 (DIRECCION CATASTRAL)	Documento
50C	1308759	CL 54 7 44 GJ 6 (DIRECCION CATASTRAL)	Documento
50C	1745815	KR 21 33 63 GJ 8 (DIRECCION CATASTRAL)	Documento

**Esta consulta refleja lo contenido en el sistema de información registral en la fecha y hora de su realización y NO constituye un certificado**

La columna <<Vinculado a>> corresponde a el parámetro de búsqueda con el que fue obtenido el registro, puede ser por Tipo y Numero de Documento, Nombres, y Apellidos, Razón social, Numero CHIP o Matricula catastral, si desea obtener información de los propietarios actuales ingresa a [snrbotondopago.gov.co](http://snrbotondopago.gov.co) opción validación consultas y allí ingresando el número de recibo en la parte superior podrá ver la información de los propietarios actuales por cada registro encontrado.



**ALCALDÍA MAYOR DE TUNJA**  
Secretaría Jurídica

RESOLUCIÓN No. 013 DE 2007

( 15 MAYO 2007 )

Por la cual se ordena la inscripción en el registro de personas jurídicas al **EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ** Propiedad horizontal, ubicado en la Carrera 14 No.18-61 de la ciudad de Tunja.

**EL SECRETARIO JURÍDICO DE LA ALCALDÍA MAYOR DE TUNJA**

En uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas en el Decreto No.226 del 01 de agosto de 2001.

**CONSIDERANDO:**

Que el registro y certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas que se crean por ministerio de la ley 16 de 1985, 182 de 1948 y 675 de 2001, corresponde al Alcalde del Municipio donde se encuentren ubicados el o los inmuebles sometidos a propiedad horizontal.

Que la Señora **LILIANA RODRIGUEZ** en su calidad de Administrador del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ** solicitó a este despacho el registro sobre la Existencia y representación legal de la persona jurídica en comento, también la inscripción de los dignatarios elegidos en asamblea general ordinaria de copropietarios celebrada el día 24 de marzo de 2007. y en Acta No. 003 de la misma fecha.

Que por haber reunido las formalidades respectivas, es procedente la inscripción y por tanto, este despacho,

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** Ordenar inscribir en el libro de registro de personas jurídicas al **EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ** Propiedad Horizontal con domicilio en esta ciudad.



21  
B

**ARTÍCULO TERCERO:** La presente resolución deberá ser publicada en la Gaceta Municipal o en un diario de amplia circulación nacional, a costa de los interesados, de la cual harán llegar un ejemplar a la oficina Jurídica del municipio de Tunja para que obre en el expediente respectivo.

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra esta resolución procede el recurso de reposición de conformidad en el Decreto 01 de 1984.

**ARTÍCULO QUINTO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFÍQUESE PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**



**RODRIGO FLECHAS RAMÍREZ**  
Secretario Jurídico

Proyectó: Efrén Callejas C.



ALCALDIA MAYOR DE TUNJA

RESOLUCIÓN No. 219 - - DE

( 26 DIC 2019 )

***“Por medio de la cual se da cumplimiento a la sentencia proferida por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA dentro del radicado 2019 – 00063 Proceso de Impugnación de Actas de Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Edificio Multifamiliar Rodríguez celebrada el 31 de marzo del 2019”***

**LA SUSCRITA SECRETARIA JURÍDICA DE LA ALCALDÍA MAYOR DE TUNJA**

En uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas de la Ley 675 de agosto de 2001 y el Decreto Municipal No. 401 del 17 de diciembre del 2010, y

**CONSIDERANDO**

Que la señora ANDREA PAOLA IBAÑEZ PINZON, identificada con cedula de ciudadanía No. 37.671.169 expedida en Barbosa, en su calidad de Administradora electa de la Propiedad Horizontal **EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ**, solicitó a este Despacho su inscripción conforme la elección realizada el 06 de abril del 2019 por parte del Consejo de Administración y la del Revisor Fiscal, conforme a la elección efectuada en Acta de Asamblea extraordinaria de 11 de mayo de 2019.

Que mediante oficio 1.2-5-3 – 810 del 30 de abril del 2019 dirigido a la señora ANDREA PAOLA IBAÑEZ PINZON, la Secretaría Jurídica le requirió allegar de manera completa la documentación exigida para poder realizar la inscripción de la Personería Jurídica, la que allegaron el día 21 de mayo del 2019 correspondiente al Acta de la Asamblea Extraordinaria del 11 de mayo, copia de la cedula, tarjeta profesional y la carta de aceptación del Revisor Fiscal y sus antecedentes, expedidos por la Junta Central de Contadores.

Que mediante resolución número 109 del 31 de mayo del 2019 *“Por medio de la cual se ordena la inscripción del Administrador y Revisor Fiscal del “EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ” propiedad horizontal ubicada en la carrera 14 N°. 18 - 61 de la Ciudad de Tunja”*, se hicieron unas inscripciones, en los siguientes términos:

*Artículo 1º: ORDÉNESE inscribir como Administradora y Revisor Fiscal del MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ, propiedad horizontal ubicada en la carrera 14 N°. 18 – 61 de la ciudad de Tunja, a las siguientes personas así:*

ANDREA PAOLA IBAÑEZ PINZON  
ADMINISTRADORA

C.C. No. 37.671.169  
De Barbosa.

VIGENCIA DE LA NOMBRAMIENTO  
DEL ADMINISTRADORA

HASTA EL 05 DE ABRIL DEL AÑO  
2020

MAYRON FABIAN REYES RUIZ  
REVISOR FISCAL

C.C. No. 1.049.642.153 EXPEDIDA  
EN TUNJA.  
T.P. No. 239235-T

VIGENCIA DEL NOMBRAMIENTO  
DEL REVISOR FISCAL

HASTA EL 10 DE MAYO DEL AÑO  
2020

Que el señor MANUEL AGUSTIN FORERO GOMEZ, presentó demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas contra el Acta de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRÍGUEZ celebrada el 31 de marzo del 2019, basándose en los siguientes hechos según el demandante:

1. Que mediante resolución No. 013 del 15 de mayo de 2007, la secretaria jurídica de la Alcaldía de Tunja, inscribió en el libro de registro de personas jurídicas al EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ, propiedad horizontal con domicilio en Tunja.
2. Que la señora VIVIANA KATERINE RATIVA JIMENEZ, mediante correo certificado envía al demandante MANUEL AGUSTIN FORERO GOMEZ, "CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS AÑO 2019", a celebrarse el día 31 de marzo de 2019, en su calidad de Presidente del consejo de Administración.
3. Que con la anterior convocatoria se anexo lista de deudores morosos al mes de febrero, omitiendo allegar el listado actualizado para el periodo de marzo (según artículo 24 del manual de convivencia del edificio, dentro de los cinco primeros días de cada mes se cancelara las cuotas de administración, es decir que para el momento en que se convoca la asamblea ya tenía registro de los deudores del mes de marzo), encantándose en contravía del parágrafo 2 del artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad indica que la asamblea general de propietarios se realizara con los que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad inscritos en el libro de propietarios y estén a paz y salvo con la administración de la persona jurídica.
4. Que el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, la convocatoria a la asamblea ordinaria debe ser realizada por el administrador y en este caso fue convocada por VIVIANA KETERINE RAMA JIMENEZ, en calidad de presidenta del Consejo de Administración, quien solamente estaría facultada para convocar asambleas extraordinarias cuando las necesidades del conjunto lo ameriten de manera urgente o en su defecto debía

*celebrarse el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal a las 8:00 pm.*

5. *Que conforme a lo anterior, las decisiones tomadas en la asamblea que se impugna, están igualmente revestidas de ilegalidad.*
6. *Que solo en el desarrollo de la asamblea se logró alcanzar la mayoría de los coeficientes de propietarios tal y como se evidencia en los audios que se lograron obtener de la asamblea contrariando lo dispuesto en el artículo 45 de la ley 675 de 2001.*
7. *Que otro de los errores cometidos en la asamblea que se impugna es que se le delego al Consejo de Administración la facultad de nombrar el revisor fiscal, siendo que esta solamente es competencia de la asamblea, conforme lo indica el artículo 38 numeral 5 y 56 de la ley 675 de 2001. Además, varios morosos se presentaron a la asamblea cuya presencia sirvió para completar un coeficiente del 51,04% lo cual se corrobora al confrontar el balance de prueba entre el 01/01/2019 y 27/03/2019 de los deudores con la administración del edificio Multifamiliar Rodríguez, infringiendo así los artículos 41 y 45 de la Ley 675 de 2001, pues no se alcanzaba el umbral establecido para la asamblea general sesionara y tampoco se convocó a una reunión en segunda convocatoria.*
8. *Que pese a encontrarse en mora, se eligió a la propietaria ALCIRA REATIGA LEAL (apto 403 -B1), en la comisión de verificación y aprobación del acta de asamblea.*

Que según el demandante la reunión estuvo viciada de nulidad, pues no alcanzaba el umbral establecido para que la asamblea general sesionara y tampoco se convocó a una reunión de segunda convocatoria y pese a encontrarse en mora, se eligió a la copropietaria ALICIA REATIGA LEAL, en la comisión de verificación y aprobación del acta de asamblea

Que de dicha acción, correspondió su conocimiento al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA dentro de la radicación 2019-0063, el cual accedió a las pretensiones de la demanda y en consecuencia, declaró la NULIDAD del Acta de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRÍGUEZ celebrada el 31 de marzo del 2019, ordenando seguidamente a este despacho y entre otras, las siguientes medidas:

**“SEGUNDO.** *Conforme a lo anterior deberá oficiarse a la Alcaldía Municipal para lo de su cargo.*

Que la Resolución 109 del 31 de mayo del 2019 "Por medio de la cual se ordena la inscripción del Administrador y Revisor Fiscal del "EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ" propiedad horizontal ubicada en la carrera 14 N°. 18 - 61 de la Ciudad de Tunja" expedida por la Secretaría Jurídica del Municipio de Tunja, tuvo como fundamento el acta del seis de abril de

2019 y del 11 de mayo, celebradas con posterioridad a la Asamblea ordinaria del 31 de marzo del 2019, la cual fue declarada nula.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Alcalde Municipal de Tunja,

**RESUELVE:**

**Artículo 1°:** OBEDECER las decisiones proferidas por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA dentro de la radicación 2019 – 0063.

**Artículo 2°:** DECLARAR, en cumplimiento de lo señalado en el artículo anterior, revocar de la Resolución No. 0109 de 31 de mayo de 2019, *Por medio de la cual se ordena la inscripción del Administrador y Revisor Fiscal del "EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ" propiedad horizontal ubicada en la carrera 14 N°. 18 - 61 de la Ciudad de Tunja.*

**Artículo 3°:** NOTIFICAR la presente decisión conforme lo reglado en el artículo 67 del C.P.A.C.A haciéndole saber al interesado, administrador y presidente del Con, que contra esta no procede recurso alguno por tratarse de un acto de ejecución.

**Artículo 4°-** La presente resolución se publicará por parte de la Secretaria Jurídica en la Página Web del Municipio de Tunja

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dado en la Alcaldía Municipal de Tunja a los 2 6 DIC 2019

  
**MÓNICA PAOLA SIABATO BENAVIDES**  
Secretaria Jurídica Municipal

Proyectó: Ruby Stella Bernal Hernández, Contratista. *Ruby Bernal*  
Revisó: Mónica Paola Siabato Benavides, Secretaria Jurídica Municipal



1.2-5-3 - 2498

Tunja, 26 de diciembre de 2019

Señora  
**ANDREA PAOLA IBAÑEZ PINZON**  
MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ  
Cra. 14 N°. 18 -61  
Tunja, Boyacá.  
Ciudad.

OK

*REF: Respuesta a la Solicitud de Inscripción de Personería Jurídica, radicado N°1.3.8-4-1/2019/E/39153*

Cordial Saludo

Me dirijo a usted con el fin de comunicarle, que para que se efectuó la inscripción de la Personería Jurídica de Propiedad Horizontal **MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ**, ubicado en la carrera 14 N°. 18 – 61 de la ciudad de Tunja, es necesario que los nombramientos sean acreditados con el lleno de los requisitos y la documentación que los soporte, todo ceñido a la norma de régimen de propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001 que en su artículo 8 y 56 prevé:

**“ARTÍCULO 8o. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA.** *La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.*

*La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.*

**ARTÍCULO 56. Obligatoriedad.** *Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista. Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.”* (Negrillas fuera de texto)

Conforme con lo anterior y teniendo en cuenta el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el competente para elegir el REVISOR FISCAL es la Asamblea de Copropietarios del Multifamiliar Rodríguez y no el Consejo de Administración, así esté delegado por la Asamblea.





Conforme a la Escritura número 2263 del 25 de agosto del 1998 expedida por la Notaria Primera del Circulo de Tunja (Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Multifamiliar Rodríguez) señala taxativamente en su artículo vigésimo octavo lo siguiente:

*Del Consejo de Administración. – El Consejo de Administración estará compuesto por cinco (5) miembros con sus respectivos suplentes numéricos. Pudiendo ser reelegidos indefinidamente por la asamblea. El periodo del Consejo de Administración será de un año y empezará a contar a partir de la fecha en que se efectuó la elección de la asamblea.*

En cuanto a la elección de la señora ANDREA PAOLA IBAÑEZ PINZON como administradora, fue realizada por un Consejo de Administración que fue elegido por Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del 24 de marzo del 2018 los cuales tenían vigencia hasta el 23 de marzo del 2019. Como consecuencia de lo anterior no se puede acceder a su petición.

Atentamente

**MONICA PAOLA SIABATO BENAVIDES**  
Secretaría Jurídica

Proyectó: Ruby Stella Bernal Hernández - Técnica Contratista.  
Revisó- Mónica Paola Siabato Benavides - Secretaria Jurídica





130

## JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA

Tunja, siete (7) de noviembre del año dos mil diecinueve (2019).

Referencia: Impugnación de actas de asamblea No. 2019-0063  
Demandante: MANUEL AGUSTIN FORERO GOMEZ  
Demandado: EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ  
Asunto: SENTENCIA ANTICIPADA

### ASUNTO A DECIDIR

Se procede con la siguiente providencia a resolver el presente proceso, profiriendo sentencia anticipada que en derecho corresponda previo recuento y análisis de fondo.

### ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada el día 24 de mayo del 2019 el señor MANUEL AGUSTIN FORERO GOMEZ solicita:

*"se declare la ilegalidad de la ASAMBLEA ORDINARIA GENERAL de copropietarios del Edificio Multifamiliar Rodriguez, celebrada el 31 de marzo de 2019, por violación flagrante de la Ley 675 de 2001 y las disposiciones plasmadas tanto en el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio Multifamiliar Rodriguez, contenido en la escritura pública 2263 de 1998 de la Notaria Primera del Circuito de Tunja, como en las del Manual de Convivencia..."*

*Igualmente se declare la ineficacia de las decisiones tomadas en la asamblea y que se encuentren contenidas en el "ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 31 DE MARZO DE 2019"*

Los hechos que presenta como fundamento de lo pretendido, se pueden resumir así:

1. Que mediante resolución No. 013 del 15 de mayo de 2007, la secretaria jurídica de la Alcaldía de Tunja, inscribió en el libro de registro de personas jurídicas al EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ, propiedad horizontal con domicilio en Tunja.
2. Que la señora VIVIANA KATERINE RATIVA JIMENEZ, mediante correo certificado envía al demandante MANUEL AGUSTIN FORERO GOMEZ, "CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS AÑO 2019", a celebrarse el día 31 de marzo de 2019, en su calidad de Presidente del consejo de Administración.

3. Que con la anterior convocatoria se anexo lista de deudores morosos al mes de febrero, omitiendo allegar el listado actualizado para el periodo de marzo (según el artículo 24 del manual de convivencia del edificio, dentro de los cinco primeros días de cada mes se cancelara las cuotas de administración, es decir que para el momento en que se convoca la asamblea ya se tenía registro de los deudores del mes de marzo), encantándose en contravía del párrafo 2 del artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal que indica que la asamblea general de propietarios se realizara con los que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad inscritos en el libro de propietarios y estén a paz y salvo con la administración de la persona jurídica.
4. Que el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, la convocatoria a la asamblea ordinaria debe ser realizada por el administrador y en este caso fue convocada por VIVIANA KETERINE RATTIVA JIMENEZ, en calidad de presidenta del Consejo de Administración, quien solamente estaría facultada para convocar asambleas extraordinarias cuando las necesidades del conjunto lo ameriten de manera urgente o en su defecto debía celebrarse el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal a las 8:00 p.m.
5. Que conforme lo anterior, las decisiones tomadas en la asamblea que se impugna, están igualmente revestidas de ilegalidad.
6. Que solo en el desarrollo de la asamblea se logró alcanzar la mayoría de los coeficientes de propietarios tal y como se evidencia en los audios que se lograron obtener de la asamblea contrariando lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001.
7. Que otro de los errores cometidos en la asamblea que se impugna es que se le delego al Consejo de Administración la facultad de nombrar el revisor fiscal, siendo que esta solamente es competencia de la asamblea, conforme lo indica el articulo 38 numeral 5 y 56 de la Ley 675 de 2001. Además varios morosos se presentaron a la asamblea cuya presencia sirvió para completar un coeficiente del 51,04% lo cual se corrobora al confrontar el balance de prueba entre el 01/01/2019 y 27/03/2019 de los deudores con la administración del edificio Multifamiliar Rodríguez, infringiendo así los artículos 41 y 45 de la Ley 675 de 2001, pues no se alcanzaba el umbral establecido para que la asamblea general sesionara y tampoco se convocó a una reunión de segunda convocatoria

8. Que pese a encontrarse en mora, se eligió a la propietaria ALICIA REATIGA LEAL (apto 403- B1), en la comisión de verificación y aprobación del acta de asamblea.

Mediante auto de fecha primero (01) de agosto del dos mil diecinueve (2019) se admitió la demanda, ordenando el tramite pertinente y la notificación personal y traslado al demandado por 20 dias. (Fl. 119)

Habiéndose surtido la notificación a la parte pasiva mediante aviso, no hubo manifestación alguna.

Por lo que mediante auto de fecha 3 de octubre de 20199, se citó a las partes a audiencia que trata el artículo 372 del C.G.P., sin embargo, el apoderado de la parte actora solicita se profiera sentencia anticipada teniendo en cuenta que en el presente caso no hay lugar a debate probatorio, por cuanto solo se cuenta con las pruebas documentales aportadas con la demanda.

### CONSIDERACIONES

#### PRESUPUESTOS PROCESALES

Son aquellos requisitos indispensables para la formación y el desarrollo normal del proceso y para que este pueda ser decidido en el fondo mediante una sentencia estimatoria.

Estos presupuestos se reducen a la demanda en forma y la capacidad para ser parte.

*Demanda en Forma:* Consiste en que en el aspecto formal del libelo se acomode, en lo general, a lo estatuido por los artículos 82 al 84 del CGP.

En estos momentos- al proferir sentencia- no se observa falta formal de algún requisito indicado en los citados Artículos.

*Capacidad para ser Parte:* Este presupuesto busca asegurar que la sentencia se dicte frente a sujetos de derecho, es decir, quienes figuren como partes en el proceso sean personas naturales, jurídicas o patrimonios autónomos.

Para el caso que nos ocupa, el demandante es persona natural y el demandado es persona jurídica que existen y gozan de capacidad, además se encuentran debidamente representados por apoderados y representantes legales - administrador en el caso del demandado como persona jurídica-. Así mismo dentro del proceso no se presenta causal de nulidad que invalide lo actuado total o parcialmente.

#### ANÁLISIS JURÍDICO

De conformidad con el artículo 278 del Código General del Proceso, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial «*en cualquier estado del proceso*», entre otros eventos, «*cuando no hubiere pruebas por practicar*», siendo este supuesto uno de los que se advierten estructurados en el caso cuyo estudio hoy ocupa la atención de éste despacho, donde se verifico que las técnicas probanzas eran documentales, en clara muestra que no es pertinente agotar una fase de practica de pruebas.

Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepciones hipótesis habilitadas por el legislados para dicha forma de definición de la litis.

De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de las cuales, es buen ejemplo la presente, donde las causales para proveer de fondo por anticipado se configuraron cuando la serie no había superado la fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta innecesaria, como en el presente caso ocurre, por lo que procederá el despacho a estudiar el material probatorio documental aportado por el demandante y así preferir sentencia anticipada que en derecho corresponda.

Expuesto lo anterior, encontramos respecto del asunto bajo estudio, que para defender la ley, los estatutos y las minorías, se consagró una acción para impugnar las determinaciones adoptadas por los Organos Sociales, para que el juez competente efectuó la revisión de la legalidad y el ajuste al régimen contractual de la decisión correspondiente.

Precedentemente ha de decirse que las decisiones tomadas por los socios en la asamblea general o junta de socios, no son otra cosa que la voluntad de la copropiedad, siempre que se adopten con sujeción a la ley y a los estatutos, que fijan las condiciones en que son obligatorias para todos, incluyendo a los copropietarios ausentes o disidentes.

Es principio universal de derecho, en materia probatoria, que le corresponde a las partes demostrar todos aquellos hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el derecho que persiguen, hallándose consagrado en la legislación procesal civil en el artículo 167, de suerte que quien invoca un hecho determinado para lograr la aplicación de determinada preceptiva legal corre con la carga de su demostración fehaciente, pues de lo contrario la decisión será adversa a tal pedimento.

Persigue el demandante MANUEL AGUSTIN FORERO GOMEZ que la justicia declare que son nulas las decisiones tomadas en la asamblea llevada a cabo el día 31 de marzo de 2019 en EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ, por haberse realizado la asamblea ordinaria sin el lleno de los requisitos, entre los que se encuentra que el convocante no fue el administrador del conjunto, que no se allegó el listado actualizado de los deudores morosos con el pago de la administración (mes de marzo), que al inicio de la asamblea no había cuórum, sino que este se completó en el desarrollo de la misma y con personas que se encontraban en mora con el pago de la administración, desatendiéndose lo preceptuado en los artículos 30, 38, 39, 40, 45, 56 de la Ley 675 de 2001, además de las disposiciones plasmadas en el reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y las contenidas en la escritura pública 2263 de 1998 de la Notaria Primera del Circulo de Tunja.

Ahora bien, la acción establecida en el procedimiento civil como de impugnación de actas de asamblea y junta de socios que se estableciera en principio para las sociedades comerciales, también se instituyó para la propiedad horizontal de tal suerte que es la propia ley 675 de 2001 que regulando el régimen de propiedad horizontal, preceptúa en su 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 ajuste a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal.*

152

*"La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen."*

*"Párrafo: Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del título II de la presente ley."*

Por su parte el contenido del art. 194 del C de Co, refiere:

*"Las acciones de impugnación previstas en este capítulo se intentarán ante los jueces, aunque se haya pactado cláusula compromisoria, y se tramitarán como se dispone en este mismo código y, en su defecto, en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil por los procesos abreviados"*

Pues bien, de las falencias señaladas por el demandante, en la celebración de la asamblea que se impugna, se encuentran: 1.- que la convocatoria fue realizada por la señora VIVIANA KATERINE RATIVA JIMENEZ, en calidad de Presidente del Consejo de Administración y no por el Administrador del edificio Multifamiliar Rodríguez y 2.- que la asamblea general debía estar constituida por los propietarios de las unidades de dominio privado o sus representantes, delegados o mandatarios debidamente constituidos, reunidos con el quorum en las condiciones previstas en las leyes y especialmente que a la fecha de la respectiva reunión... estén a paz y salvo con la administración de la persona jurídica, situación que indica no se cumplió en el caso que se estudia, toda vez que se contaron a propietarios morosos para alcanzar el quorum y participación de voto.

El artículo 39 de la Ley 675 de 2001, indica:

*"La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario". (Se resalta)*

De lo anterior se concluye, sin lugar a interpretación contraria que el Administrador de la persona jurídica, es el único facultado para convocar la Asamblea General que trata el artículo en comento, y en el caso bajo estudio se encuentra plenamente acreditado que quien realizó la convocatoria, fungía en calidad de Presidente del Consejo de Administración, es decir, que la señora VIVIANA KATERINE RATIVA JIMENEZ, carecía de competencia para efectuar dicha convocatoria, tal y como lo indica el demandante, constituyéndose en una causal válida para acceder a las pretensiones del demandante ya que ese procedimiento no se ajusta a la norma transcrita.

Respecto de la segunda de las falencias indicadas por el actor, el artículo 45 de la ley 675 de 2001 establece que la Asamblea General "sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y representados en la respectiva sesión", y en este caso, requiere además, -conforme el reglamento de la propiedad horizontal contenido en la escritura pública 2263 de 1998 de la Notaria Primera del Circuito de Tunja, artículo 17-, que los propietarios de las unidades de dominio privado o sus representantes, delegados o mandatarios debidamente constituidos, reunidos ...a la fecha de la respectiva reunión.. estén a paz y salvo con la administración de la persona jurídica.

Descendiendo al caso, y revisadas las pruebas documentales aportadas con la demanda, concretamente los balances de prueba entre el 01/01/2019 al 28/02/2019, y 01/01/2019 al 27/03/2019, la señora ISABEL SILVA MUÑOZ, se encontraba en mora en el pago de la administración de la persona jurídica Edificio Multifamiliar Rodríguez, en consecuencia no ha debido ser tenida en cuenta para la verificación del quorum de acuerdo con los porcentajes de participación.

Nótese además, que sin el voto de participación de la citada propietaria, no se alcanza el quorum o mayoría establecido por la norma para que la Asamblea general pudiera sesionar, ya que restando su coeficiente de participación, el quorum arroja un total de 47,91%, conforme la tabla consignada en el acta de la Asamblea que se impugna (fl. 14), el cual no corresponde a la mitad más uno señalado en la Ley.

Del acervo probatorio relacionado fluye, que la asamblea ordinaria del edificio Multifamiliar Rodríguez celebrada el pasado 31 de marzo de 2019, no cumplió todos los parámetros legales previstos por la legislación para el efecto. En lo tocante a las causales alegadas por el demandante, iniciando por la persona facultada para realizar la respectiva convocatoria, como también el desarrollado la misma sin el quorum exigido por la norma para tal efecto y que fueron estudiadas en la presente decisión.

Así las cosas, deberá accederse a las pretensiones de la demanda, para lo cual deberá declararse la nulidad del Acta de Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Edificio Multifamiliar Rodríguez celebrada el pasado 31 de marzo de 2019, en consecuencia suspender definitivamente los efectos de las decisiones allí contenidas, y declarar nulos los actos ejercidos por la junta directiva nombrada dicha asamblea, luego recobrará vigencia el nombramiento de los miembros de la junta o consejo de administración vigente para la fecha en que se realizara la asamblea el día 31 de marzo de 2019.

Como consecuencia de lo anterior, en la parte resolutive se declarara la nulidad mentada y condenar en costas a la parte demandada.

En razón y mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE

**PRIMERO:** Declarar la nulidad del Acta de Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Edificio Multifamiliar Rodríguez celebrada el pasado 31 de marzo de 2019, por las razones expuestas en la parte motiva.

BB

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, suspender definitivamente los efectos de las decisiones contenidas en la referida acta.

TERCERO: Declarar nulos los actos ejercidos por la junta directiva nombrada en asamblea llevada a cabo el día 31 de marzo de 2019.

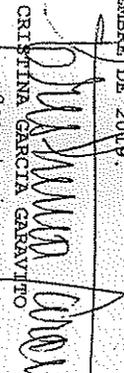
CUARTO: Conforme a lo anterior deberá oficiarse a la Alcaldía Municipal para lo de su cargo.

QUINTO: Condenar al representante legal de la demandada ANDREA PAOLA IBANEZ PINZON al pago de las costas que se generen en el curso del presente proceso.-Tásense oportunamente e inclúyase como agencias en derecho la suma de \$500.000 = Mcte.

NOTIFIQUESE Y CÚMPIASE

El Juez

  
HERNANDO VARGAS CIPAMÓCHA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA. El anterior auto fue notificado por estado No 40 hoy OCHO (8) DE NOVIEMBRE DE 2019.  CRISTINA GARCIA GANAVALTO Secretaría
---



Tunja, 13 de abril de 2020

Señora  
**DELY BARON SANCHEZ**  
Ciudad  
Correo: 987delyb@gmail.com

Asunto: Radicado No. 114463185201 del 26/03/2020-PQRS registrado en la página web de Tunja.

En atención a su petición de la referencia, me permito dar respuesta en los siguientes términos:

Conforme a las instrucciones que ha venido impartiendo el Gobierno Nacional apropiado, ante la presencia del COVID 19 en Colombia como los diferentes Decretos entre otros y para el caso concreto el Decreto 434 del 19 de marzo de 2020 en su artículo 5 señala:

*Reuniones ordinarias de asamblea. Las reuniones ordinarias de asamblea ...*

*(...) " así como para las reuniones ordinarias de asambleas y demás cuerpos colegiados para mitigar los efectos económicos del nuevo coronavirus Covid 19 en el territorio nacional podrán efectuarse hasta dentro del mes siguiente a la finalización de la emergencia sanitaria en el territorio Nacional "*

Así las cosas, como quiera que no ha finalizado la emergencia se debe acoger a lo establecido en dicho decreto hasta nueva orden.

Por otra parte, se sugiere que al interior de la copropiedad revisen su situación particular y evalúen la viabilidad de realizar la asamblea de manera virtual de conformidad con lo contenido en la ley 675 de 2001.

Atentamente

**LIBARDO ANGEL GONZALEZ**  
Secretario Jurídico



**mipg**

NIT.891800846 - 1

Calle 19 N° 9 - 95 sexto piso edificio municipal.  
Tunja, Boyacá - 740 57 70 ext. 1307 • juridica@tunja.gov.co

f @ t v | • www.tunja-boyaca.gov.co •



## Solicitud de Supervigilancia al Derecho de Petición

Número de Radicado  
E-2020-259258

Fecha de Radicado  
26/05/2020 00:00:01

Fecha de Presentación  
24/05/2020 14:30:30

Ventanilla : **SEDE ELECTRÓNICA**

Nota: Se recomienda el uso de Mozilla ó Internet Explorer 9.0. ó superior para el diligenciamiento de este formulario. El tiempo máximo con el que usted cuenta para diligenciar este formulario es de veinte (20) minutos. Se recomienda, que usted escriba su solicitud en Word, y cuando ya la tenga completa, copie desde allá y pegue en el formulario.

Primer Nombre : **MANUEL**

Segundo Nombre : **AGUSTIN**

Primer Apellido : **FORERO**

Segundo Apellido : **GOMEZ**

Dirección : **CARRERA 14- NO- 18-61 APTO 404 B**

Correo Electrónico : **foreromanuel7@gmail.com**

País : **COLOMBIA**

Departamento : **BOYACA**

Municipio : **TUNJA**

Celular : **3104703416**

### Datos del derecho de petición

¿A Quién Dirigió su Petición? : **ORGANIZACIÓN O INSTITUCIÓN PRIVADA**

Nombre de la entidad persona natural, organización o institución privada a la que dirigió su petición : **EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODRIGUEZ REVISOR FISCAL MAYRON FABIAN REYES**

Fecha de Radicación de su Petición : **30/01/2020**

Número de Radicación de su Petición : **30012020**

Tipo de actuación : **EXAMINAR Y REQUERIR COPIAS DE DOCUMENTOS**

Días hábiles : **10**

### **Objeto de la Petición**

Procuraduría General de la Nación | NIT: 899999119-7

| Carrera 5ª nro. 15 - 60 | BOGOTÁ D.C. (BOGOTÁ)

Línea gratuita para todo el país: 018000 910 315 - Línea reducida: 142 - PBX: (571) 5878750

Correo electrónico exclusivo para recibir notificaciones judiciales. No reenviar el documento en físico. CPACA ART. 197 procesosjudiciales@procuraduria.gov.co

Para otros asuntos: quejas@procuraduria.gov.co / webmaster@procuraduria.gov.co

INSPECCIONAR DOCUMENTOS CONTABLES DE LAS CUENTAS DEL EDIFICIO DONDE SOY EL PROPIETARIO RENDICION DE CUENTAS DEL REVISOR FISCAL Y LA ADMINISTRADORA SALIENTES DEL EDIFICIO.

### **Clase de Inconformidad Presentada**

Tipo de inconformidad presentada : **NO CONTESTADA**

### **Detalle de la inconformidad**

NO SE HA RECIBIDO RESPUESTA ALGUNA PESE A REITERADAS SOLICITUDES DESDE NOVIEMBRE DEL AÑO 2019.

### **Ley de Habeas Data**

Se han aceptado los enunciados de Habeas Data.

¿Tiene condición especial? : **SÍ**

¿Adulto mayor?

### **Notificaciones**

Usted desea ser notificado del trámite de esta solicitud: **SÍ**

¿Correo electrónico?

**foreromanuel7@gmail.com**

Correo Electrónico : **foreromanuel7@gmail.com**

### **Documentos requeridos adjuntados**

Copia escaneada en formato PDF del derecho de petición radicado: Documento adjuntado  
Vigilancia Manuel Forero.pdf

### **Avisos legales**

#### **-Declaración Responsable**

El interesado manifiesta, bajo su responsabilidad, que los datos aportados en su solicitud son ciertos y que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder a la pretensión realizada.

#### **Tratamiento Datos Personales**

(\*) Los datos facilitados por Ud. en este formulario pasarán a formar parte de los archivos automatizados propiedad de la Entidad y podrán ser utilizados por el titular del archivo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias. De conformidad con la Ley 1581 del 17

Procuraduría General de la Nación | NIT: 899999119-7  
| Carrera 5ª nro. 15 - 60 | BOGOTÁ D.C. (BOGOTÁ)

Línea gratuita para todo el país: 018000 910 315 - Línea reducida: 142 - PBX: (571) 5878750  
Correo electrónico exclusivo para recibir notificaciones judiciales. No reenviar el documento en físico. CPACA ART. 197 procesosjudiciales@procuraduria.gov.co  
Para otros asuntos: quejas@procuraduria.gov.co / webmaster@procuraduria.gov.co



Identificador pJue8 P4gj OC-5 BcXE wWk izeh FuQ= (Válido indefinidamente)  
 URL <http://www.procuraduria.gov.co/SedeElectronica>

de octubre de 2012, de Protección de Datos de Carácter Personal, Ud. podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición mediante instancia presentada.

---

Procuraduría General de la Nación | NIT: 899999119-7  
 | Carrera 5ª nro. 15 - 60 | BOGOTÁ D.C. (BOGOTÁ)  
 Firmado digitalmente por: PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION  
 Línea gratuita para todo el país: 018000 910 315 - Línea reducida: 142 - PBX: (571) 5878750  
 Correo electrónico exclusivo para recibir notificaciones judiciales. No reenviar el documento en físico. CPACA ART. 197 [procesosjudiciales@procuraduria.gov.co](mailto:procesosjudiciales@procuraduria.gov.co)  
 Para otros asuntos: [quejas@procuraduria.gov.co](mailto:quejas@procuraduria.gov.co) / [webmaster@procuraduria.gov.co](mailto:webmaster@procuraduria.gov.co)

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor(a)  
**DELY BARÓN**  
[987delyb@gmail.com](mailto:987delyb@gmail.com)

Asunto: Consulta 1-2020-010655

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	11 de mayo de 2020
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2020-0473 – CONSULTA
Código referencia:	0-6-962-3
Tema:	Contadores Públicos: Retención de documentos

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*Resido en el Edificio Multifamiliar Rodriguez, MIXTO, por su uso comercial y habitacional. Mediante Sentencia de fecha 07 de Noviembre del año 2019, emitida por el Juzgado Segundo Civil de oralidad de Tunja, proceso impugnación actas de asamblea de fecha 31 de Marzo del año 2019, se ANULO TODO LO ACTUADO POR CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, REVISOR FISCAL Y ADMINISTRADOR, el Juzgado compulso copias a la alcaldía Mayor de Tunja, para anular la inscripción del REVISOR FISCAL Y ADMINISTRADOR, lo que sucedió el 26 de Diciembre del año 2019, el consejo de administración, **nombró nuevamente al mismo administrador y al mismo revisor fiscal el 97 (SIC) de Noviembre del año 2019, siendo negada su inscripción en la alcaldía de Tunja, por contravenir la ley 675 del 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, por falencias en el nombramiento del revisor fiscal, y el consejo de administración la mayoría de propietarios no quisieron nombrar revisor fiscal ni administrador ni quieren ser miembros del consejo de administración a pesar de que estamos obligados por ley, es así como la señora administradora y el revisor fiscal, anulados por sentencia judicial, no han querido entregar la contabilidad del Edificio, bienes inmuebles, actas, soportes contables y/o dejar inspeccionar estos documentos, cuentas bancarias etc, a los propietarios que se lo han solicitado, aduciendo, que el Juzgado les ordenó que debían entregar al Consejo de administración, según ellos inexistente, el Juzgado nunca dio orden para entregar al consejo de administración, ni la alcaldía se pronunció al respecto, no es su jurisdicción, así las cosas al 11/05/2020, continúan con las cuentas documentos oficinas, llaves, sin que los propietarios tengamos acceso a ellos, por lo cual (SIC) solicito de su despacho respetuosamente se me informe:***

**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

1. *Cuáles son los pasos a seguir.*
2. *A que (SIC) autoridad se puede acudir para la entrega de los bienes a los propietarios.*
3. *Donde podemos denunciar estos hechos.*
4. *Cuanto tiempo tenían para ser la entrega y a quién.*
5. *Se puede solicitar disciplinario al revisor fiscal por estos hechos.*
6. *Cualquier otra información con respecto al tema.*

**RESUMEN:** la administración de la copropiedad es responsable de la contabilidad y los soportes, según el artículo 36 de la Ley 675 de 2001, son órganos de dirección y administración, la asamblea general de propietarios, el consejo de administración, si lo hubiere, y el administrador del edificio o conjunto. En relación con las actuaciones de los contadores públicos que tiene como práctica retener los documentos de una entidad, el CTCP en el concepto 2015-354 señaló que los libros de contabilidad, los estados financieros, los soportes internos y externos, las actas y demás documentos son de propiedad del conjunto residencial, por ello el contador que presta sus servicios en la copropiedad, o el revisor fiscal, no puede retenerlos, sustraerlos, ni apoderarse de ellos, ello representaría un acto irregular que podría ser objeto de sanción por parte del tribunal disciplinario de la Junta Central de Contadores, por cuanto ello configuraría un incumplimiento de las normas profesionales.

## CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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 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.

En primer lugar debemos indicar, que el CTCP es un organismo de normalización técnica, una de sus funciones es dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad información financiera y aseguramiento, por ello no tenemos competencia para pronunciarnos sobre los conflictos que se presentan entre los administradores y quienes certifican y dictaminan los informes financieros de una copropiedad de uso mixto, estos asuntos deberán resolverse ante las autoridades competentes, conformes a lo establecido en las normas legales.

**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

La asamblea de copropietarios es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica, y en sus funciones básicas se encuentra la de nombrar y remover libremente al administrador y fijarle su remuneración, elegir y remover a los miembros del consejo de administración, y cuando exista, al revisor fiscal y su suplente (Ver Art. 38 de la Ley 675 de 2001). También se ha previsto en el Art. 50 de la Ley 675 de 2001, que el nombramiento del Administrador deberá hacerse por el Consejo de Administración, cuando este consejo exista, para el período que prevea el reglamento de la copropiedad. Por lo anterior, es irregular cualquier acto, mediante el cual el consejo de administración nombra o remueve al revisor fiscal, puesto que esta función es de la Asamblea de copropietarios, lo mismo que el nombramiento del consejo de administración.

En conclusión, la administración de la copropiedad es responsable de la contabilidad y los soportes, según el artículo 36 de la Ley 675 de 2001, son órganos de dirección y administración, la asamblea general de propietarios, el consejo de administración, si lo hubiere, y el administrador del edificio o conjunto. En relación con las actuaciones de los contadores públicos que tiene como práctica retener los documentos de una entidad, el CTCP en el concepto 2015-354 señaló que los libros de contabilidad, los estados financieros, los soportes internos y externos, las actas y demás documentos son de propiedad del conjunto residencial, por ello el contador que presta sus servicios en la copropiedad, o el revisor fiscal, no puede retenerlos, sustraerlos, ni apoderarse de ellos, ello representaría un acto irregular que podría ser objeto de sanción por parte del tribunal disciplinario de la Junta Central de Contadores, por cuanto ello configuraría un incumplimiento de las normas profesionales.

En lo relacionado con el contador que ejerce como revisor fiscal, debemos anotar que este no es responsable de los libros de contabilidad y sus soportes, puesto que sus funciones son las establecidas en la Ley, y en ellas no se encuentra las de asumir funciones que corresponden a la dirección y administración de la copropiedad, por ello se debe precisar qué tipo de documentación es la que está siendo requerida al revisor fiscal, la cual debe estar relacionada con su función legal, y si este ha asumido funciones que corresponden a la administración. Si este fuera el caso, esto representaría un incumplimiento de los principios de independencia y de ética, que han sido establecidas en la Ley 43 de 1990, lo cual podría ser objeto de sanciones disciplinarias.

Por último le manifestamos, que si existe información objetiva sobre el incumplimiento de normas profesionales por parte del revisor fiscal o contador de la copropiedad, usted podría remitir una queja ante el Tribunal Disciplinario de la UAE Junta Central de Contadores, para ello deberá tener en cuenta lo establecido en el Artículo 6 de la Resolución 604 de 2020 de la Junta Central de Contadores, “por medio de la cual esta entidad adopta el procedimiento interno de los procesos disciplinarios que adelanta el Tribunal Disciplinario, contra los contadores públicos y entidades que presten servicios propios de la ciencia contable, norma que deroga la Resolución 000-0667 de 2015”. Adicionalmente podría interponer acción judicial ante la jurisdicción correspondiente.

**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

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/María Valeska Medellín Mora

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García/Carlos Augusto Molano Rodríguez

**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

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP -10-00022-2016



MinCIT

2-2016-001662  
2016-02-08 06:55:01 PM FOL:1  
MEDIO: Email ANE:  
REM: DANIEL SARMIENTO PAVAS  
DES: ROCIO HERNANDEZ JIMENEZ

Bogotá D. C.,

Señora  
**ROCIO HERNANDEZ JIMENEZ**  
rochicruz07@gmail.com

Asunto: Consulta  
Destino: Externo  
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	4 de Mayo de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-354- CONSULTA
Tema	Soporte de la contabilidad

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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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 3º 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.

### CONSULTA (TEXTUAL)

*"Quisiera saber que se puede hacer con un contador que lleva la contabilidad en un conjunto y en el cual los libros se imprimen cada año y no dejan revisar cuentas ni auxiliares"*

### 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.

Nit. 830115297-6  
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v11

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Los libros de contabilidad, los estados financieros, los soportes internos y externos, las actas y demás documentos, son propiedad del conjunto residencial, por lo que el contador público no puede retenerlos, sustraerlos, ni apoderarse de ellos. Otra cosa son los papeles de trabajo del contador público, en donde debe dejar constancia de las labores realizadas para emitir su juicio profesional; estos sí son de propiedad exclusiva del profesional, según lo establecido en el artículo 9° de la Ley 43 de 1990.

Ante la situación planteada en su comunicación, la copropiedad puede presentar una queja ante la Junta Central de Contadores, que es el órgano disciplinario de la profesión, e interponer una demanda ante los jueces de la República, con el fin de que este profesional entregue la documentación que se niega a facilitar.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el literal 2 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, la asamblea general de copropietarios debe: "aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador".

Por consiguiente, los libros de contabilidad, los estados financieros y demás información financiera deben estar a disposición para su revisión y análisis por parte de los copropietarios, con la debida antelación señala en la Ley a la que hemos hecho referencia.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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,

**DANIEL SARMIENTO PAVAS**  
Consejero

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela  
Consejero Ponente: Gustavo Serrano Amaya  
Revisó y aprobó: DSP/GSA