

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2022-027041 / 1-2022-030207
Fecha de Radicado	13 de septiembre de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0465
Tema	Propiedad Horizontal – Consejo de Administración

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Por medio del presente, solicito a ustedes emitir su concepto acerca de las dos situaciones que expongo a continuación:

- 1. En el Conjunto Residencial en el cual poseo a título de propietario de un inmueble, fui nombrado en pasada asamblea de copropietarios como miembro del consejo de administración y luego al interior de la misma como presidente del mismo órgano, sin embargo cuando se tomaron decisiones por el Consejo, hubo voces de propietarios que se oponían a las mismas en razón a que según ellas yo no vivía en el Conjunto (tengo arrendado el apartamento) y que no tenía por qué pertenecer al Consejo de Administración ni mucho menos como presidente del mismo con comentarios desobligantes, de mal gusto, creando mala fama al interior del conjunto en complicidad con la administradora, desconociendo a mi modo de ver que tengo el mismo derecho que los demás copropietarios de hacer parte del mencionado Órgano y participar en las decisiones del Consejo y ostentar cualquier dignidad que los mismos miembros así lo consideren. Agradezco su amable opinión sobre el particular.*
- 2. Al finalizar el período anterior, solicité una cita junto con dos miembros más del consejo saliente al entrante para hacer entrega formal de un informe detallado de gestión del Consejo, cita que nunca fue concedida ni respondido el correo, quiero saber qué responsabilidad tienen las dos partes en este caso”.*

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 por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

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



Conforme a la consulta del peticionario, el CTCPC como organismo normalizador se pronuncia sobre aspectos técnicos contables, financieros y de aseguramiento de la información, por ende, no tiene competencia para pronunciarse sobre aspectos legales o temas administrativos en la propiedad horizontal, como se expone en la consulta en la cual se hace mención expresa al Consejo de administración.

No obstante, en la Ley 675 de 2001¹, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, en el Capítulo XII, se hace referencia al Consejo de administración:

“Artículo 53. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Artículo 54. Quórum y mayorías. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

Artículo 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá 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”. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002².

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero - CTCPC

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera R.

¹ http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

² [Sentencia C-318 de 2002 Corte Constitucional de Colombia \(alcaldiabogota.gov.co\)](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/dec/318/2002)

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