

Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

No. del Radicado	1-2021-026138
Fecha de Radicado	01 de septiembre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0524
Tema	Propiedad Horizontal - Derecho de inspección

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“(...) Soy administrador del Edificio (...) P.H. de uso mixto, por solicitud de una copropietaria se realizó un derecho de inspección el pasado martes 10 y miércoles 11 de agosto de 2021, de parte de la profesional Contadora (...), quien manifestó que a través del correo electrónico (...) entregado por ella, haría llegar dicho informe a la contadora y revisora fiscal, así mismo suministro datos como número de cedula y numero celular; a la fecha no ha enviado copia del resultado de dicho informe.*

*Si bien es importante mencionar que dicho derecho de inspección fue pagado por la propietaria, fuimos tres las personas inspeccionadas, siendo estas: contadora, revisora fiscal y administrador.*

*Mi pregunta es: ¿Tenemos derecho de obtener una copia de este informe?”*

**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:

Mediante el concepto 2019-0544<sup>1</sup> que emitió el CTCP, con relación al derecho de inspección, mencionó:

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=12fe1e1f-5a31-4178-b905-2aea16718cf6>

*(...) Derecho de inspección*

*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 2009<sup>2</sup>, 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:*

***“ARTICULO 48. DERECHO DE INSPECCION. 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).***

*(...)*

*Conclusiones respecto de la consulta sobre el derecho de inspección*

*Como ha podido observar, ni en la legislación mercantil y en la doctrina, ni en el Código de Comercio se menciona que la información deba ser entregada en Excel o de una forma en particular, por lo que la forma como debe ser entregada la información, su contenido y la frecuencia, deberá ser acordada entre las partes, si exceder los requisitos que establece la legislación.*

*De acuerdo con lo anterior, el derecho de inspección podrá ejercerse en “las oficinas de la administración, durante los quince días hábiles que precedan a la reunión de la asamblea<sup>3</sup>” de acuerdo con lo siguiente:*

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Tomado del Artículo 447 del Código de Comercio.



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

- *El detalle del estado de resultados (numeral 1º del artículo 446 del Código de Comercio);*
- *El proyecto de distribución de utilidades, donde aplique (numeral 2º ibid.);*
- *Detalle de los egresos por concepto de salarios, honorarios, viáticos gastos de representación, bonificaciones, prestaciones en dinero y en especie, erogaciones por concepto de transporte y cualquiera otra clase de remuneraciones que hubiere percibido cada uno de los directivos de la sociedad (literal a, del numeral 3º ibid.)*
- *Un informe escrito del representante legal sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión, y las medidas cuya adopción recomiende a la asamblea (numeral 4º ibid.);*
- *El informe del Revisor fiscal (numeral 5º ibid.);*
- *Libros de contabilidad, de accionistas y de actas (artículo 447 del Código de Comercio)*
- *Comprobantes de contabilidad (ibid.);”*

De acuerdo a lo anterior, si en una copropiedad son aplicables las normas comerciales, con fundamento en lo dispuesto en la aplicación extensiva descrita en la Ley 1314 de 2009, entonces los propietarios podrían ejercer el derecho de inspección, ello implica que los informes financieros se coloquen a disposición de los asociados antes de la Asamblea, para que con base en ello se revisen los libros y registros.

Recomendamos al consultante revisar los siguientes conceptos emitidos por parte del CTCP, en donde se alude sobre el derecho de inspección:

- 2019-1166 <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=37ead088-40f7-442c-86d7-3ab16e9d7b79>
- 2016-0779 <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=2a5b6d88-30ba-4722-b442-d5886fb06d9e>

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,

Leonardo Varón García  
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Jesús María Peña B/Carlos Augusto Molano R.

**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