

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2021-030694
Fecha de Radicado	20 de octubre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0630
Tema	Derecho de inspección

CONSULTA (TEXTUAL)

*“(…) En un Conjunto cerrado un copropietario goza de la facultad para inspeccionar libros y documentos contables de la copropiedad, dentro del término de 15 días hábiles antes de la realización de la asamblea en la que se aprobarán los estados financieros, según lo estipula la ley 675.
¿El Consejo de Administración o la Administración pueden negar ese derecho en cualquier momento?
(…)”.*

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:

Acerca del derecho de inspección, este Consejo se manifestó en la Orientación No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), y en el cual sobre este particular, se manifestó:

*“Inspección de la Contabilidad por parte del Consejo de Administración
Bajo la responsabilidad del Administrador de la copropiedad se debe llevar la contabilidad del edificio o conjunto. Si en la copropiedad existe el Consejo de Administración, el Administrador debe someter a*

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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

consideración de dicho consejo los informes de los períodos intermedios, los estados financieros de fin de ejercicio, el informe de gestión, y el presupuesto de ingresos y egresos para la siguiente vigencia.

Con base en ello, el Consejo de Administración y el Administrador, presentan a la Asamblea de Propietarios los estados financieros de fin de ejercicio y el presupuesto anual de ingresos y gastos, preparados por ellos para su aprobación o desaprobación.

Informe de Gestión

El informe de gestión, preparado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración si este existe, debe contener una exposición fiel sobre la situación económica, jurídica y administrativa de la copropiedad, destacando, además, los acontecimientos importantes acaecidos después del cierre del ejercicio y con la descripción de las operaciones realizadas en la copropiedad.

Este informe, junto con la información financiera, sus soportes y demás documentos de la copropiedad, incluidos sus libros, deberá ponerse a disposición de los propietarios con anticipación no inferior a quince días previos a la celebración de la sesión en la cual se aprueba el informe, o un período mayor si así lo determinan los estatutos y el reglamento, con el objeto de que estos puedan ejercer su derecho de inspección.

La Ley 603 de 2000, que modifica el Art. 47 de la Ley 222 de 1995, se refiere al informe de gestión de los administradores en los siguientes términos

Art. 1º. El artículo 47 de la Ley 222 de 1995, quedará así

"Art. 47. Informe de gestión. El informe de gestión deberá contener una exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación económica, administrativa y jurídica de la sociedad. El informe deberá incluir igualmente indicaciones sobre

- 1. Los acontecimientos importantes acaecidos después del ejercicio.*
- 2. La evolución previsible de la sociedad.*
- 3. Las operaciones celebradas con los socios y con los administradores.*
- 4. El estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la sociedad.*

El informe deberá ser aprobado por la mayoría de votos de quienes deban presentarlo. A él se adjuntarán las explicaciones o salvedades de quienes no lo compartieren".

Si bien en la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, no existe regulación expresa respecto al derecho de inspección de los copropietarios, el artículo 15 de la ley 1314 de 2009 establece la aplicación extensiva al Código de Comercio al ordenar que: *"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***

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

CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

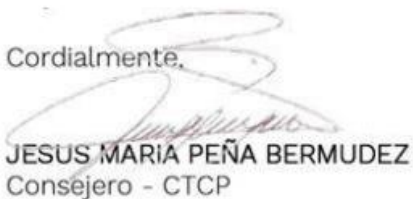
cuentas, informes a los máximos órganos societarios, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de la normatividad incompleta se adviertan vacíos en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las normas que modifican y adicionan a éste". En lo referente a la rendición de cuentas y aprobación de éstas, que es de donde se origina el ejercicio del derecho de inspección, para el caso consultado, deberá como consecuencia darse aplicación al artículo 48 de la Ley 222 de 1995, por la cual se modifica el libro II del Código de Comercio y el cual establece al respecto en forma clara:

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

Los administradores que impidieren el ejercicio del derecho de inspección o el revisor fiscal que conociendo de aquel incumplimiento se abstuviera de denunciarlo oportunamente, incurrirán en causal de remoción. La medida deberá hacerse efectiva por la persona u órgano competente para ello o, en subsidio, por la entidad gubernamental que ejerza la inspección, vigilancia o control del ente" (los resaltos no son del texto).

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,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano R. /Wilmar Franco F.

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