

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señora
LUZ DARY GUACHETÁ GARCÍA
E-mail: luzdar73@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-028521

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	04 de diciembre de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-1129
Código referencia	O-6-960
Tema	Cuotas de mora – inasistencia a reuniones PH

CONSULTA (TEXTUAL)

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

RESUMEN

“Todas las cuotas exigibles por inasistencia a reuniones de Asamblea extraordinaria en las copropiedades, deben surtir el proceso establecido en sus estatutos o lo aprobado por la Asamblea de copropietarios”

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

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.

Para dar respuesta a su consulta, mencionaremos en primera instancia el siguiente articulado de la Ley 675 de 2001 que rige a las copropiedades:

“ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES “La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración”

“ARTÍCULO 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad.”

“ARTÍCULO 39. REUNIONES. (...) Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. (Subrayado por fuera del texto)

En relación con las impugnaciones a que se alude se establece en la norma indicada:

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@minciti.gov.co
www.minciti.gov.co



GD-FM-009.v20



“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 ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.”

Por lo anterior, y en razón a que el tema tratado no es del resorte a orientar por el CTCP, recomendamos atenerse a lo establecido en el reglamento de la copropiedad o lo aprobado para estos casos por la Asamblea de copropietarios.

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 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: “Alcance de los conceptos”. Salvo disposición legal en contrario, 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,

CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: César Omar López Ávila /Paola Andrea Sanabria González
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jesús Maria Peña Bermúdez

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20