

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2022-029322
Fecha de Radicado	04 de octubre de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0494
Tema	Propiedad Horizontal - Remoción del Revisor Fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) De manera respetuosa elevo ante ustedes consulta, fundamentada en los siguientes hechos:

- 1. La Agrupación Urbanización (...), está sujeta a las normas de la propiedad horizontal - Ley 675 de 2001.*
- 2. Los integrantes de la Agrupación Urbanización (...), se acogieron al artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y en razón a ello, la quinta parte de los propietarios, **convocaron una asamblea extraordinaria**, la cual sesiono en primera convocatoria el día 17 de agosto de 2022 y dado que no se reunió el quorum exigido por la ley, sesiono en segunda convocatoria el día 21 de agosto de **2022** (véase art. 42 de la Ley 675 de 2001).*
- 3. En la segunda sesión, esta es, la del día 21 de agosto de 2022, los asambleístas tomaron la siguiente decisión:*

- Se procedió a votar por la revocatoria del señor revisor fiscal, votación que arrojó el resultado:

Votos por el Sí: 254

Votos por el No: 4

Votos Nulos: 0

Votos en Blanco: 1

Votos sin marcar: 2

Total votos: 261.

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



4. Es de resaltar, que tal y como lo acredita el registro de video de la asamblea, el señor revisor fiscal estuvo presente durante el desarrollo de dicha asamblea y de dicha votación, por lo que de primera mano conoció de la decisión referida en el anterior punto.

5. A la fecha y pese a que el señor revisor fiscal fue removido por el máximo órgano, esto es la asamblea general de propietarios, el señor ex revisor se niega a entregar su cargo, sigue realizando funciones de revisor fiscal, impartiendo ordenes, cobrando honorarios y desconoce a todos los nuevos órganos de administración de la propiedad Horizontal, elegidos en la asamblea general extraordinaria.

6. Es de resaltar que:

6.1. El procedimiento para impugnar los actos de asambleas, juntas directivas o socios está establecido en el artículo 382 del CGP.

6.2. A la fecha, no existe una sentencia en firme proferida por el juez competente, en la que se decrete la impugnación de los actos de la asamblea extraordinaria de la Agrupación Urbanización (...) - PH de fecha 21 de agosto de 2022. Razón por la cual, dicha asamblea y todas sus decisiones y actos gozan de presunción de legalidad.

6.3. Actualmente, ante la secretaria Distrital de Gobierno y la Alcaldía Local de Kennedy, cursa un trámite actualización de representación legal de la Agrupación Urbanización (...), por cuanto, el contrato del administrador al momento de la asamblea también fue finalizado.

Consulta:

De manera respetuosa, me permito preguntar:

- 1. ¿Como proceder frente a la negativa del señor ex revisor fiscal de reconocer la asamblea general extraordinaria y su negativa de entregar su cargo a la nueva revisora fiscal?*
- 2. ¿Qué sucede frente a esta duplicidad de revisores fiscales – el revisor revocado por la asamblea y el nuevo revisor elegido en la asamblea extraordinaria?*
- 3. Si a la fecha, no existe una sentencia en firme proferida por el juez competente, en la que se decrete la impugnación de los actos de la asamblea extraordinaria de la Agrupación Urbanización (...) - PH de fecha 21 de agosto de 2022, ¿es correcto afirmar que el revisor fiscal vigente es el elegido por la asamblea general extraordinaria?*

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



4. *¿El comportamiento del revisor fiscal removido por la asamblea al negarse a entregar su cargo y al seguir desarrollando funciones y cobrando sus honorarios, se ajusta a la normatividad vigente?*
5. *De no ajustarse a la legislación y/o normatividad vigente el comportamiento del revisor fiscal removido por la asamblea, ¿qué normatividad está trasgrediendo?*
6. *¿A la luz de la normatividad vigente, es correcta la afirmación del revisor fiscal removido por la asamblea de propietarios, en el sentido en que este indica que no entregara su cargo hasta que un juez de la república decida sobre la impugnación o no de la asamblea en la que se removió de su cargo?"*

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:

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1. *¿Como proceder frente a la negativa del señor ex revisor fiscal de reconocer la asamblea general extraordinaria y su negativa de entregar su cargo a la nueva revisora fiscal?*
2. *¿Qué sucede frente a esta duplicidad de revisores fiscales – el revisor revocado por la asamblea y el nuevo revisor elegido en la asamblea extraordinaria?*
3. *Si a la fecha, no existe una sentencia en firme proferida por el juez competente, en la que se decrete la impugnación de los actos de la asamblea extraordinaria de la Agrupación Urbanización (...) - PH de fecha 21 de agosto de 2022, ¿es correcto afirmar que el revisor fiscal vigente es el elegido por la asamblea general extraordinaria?*

Mediante el concepto 2022-0338¹ que emitió el CTCP, se dio respuesta a una consulta similar, manifestando lo siguiente:

"(...) No obstante lo anterior, se insta al peticionario verificar el contenido de la Ley 675 de 2001, que en el artículo 38 numeral 5º señala:

"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 <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=f341886d-92eb-4fd0-acb7-642ac19710fa>

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



(...)

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año".

En la Orientación Técnica emitida por este Consejo No. 15 - "Copropiedades de uso residencial o mixto Grupos 1, 2 y 3"², se manifestó lo siguiente:

"Nombramiento y remuneración

El nombramiento del Revisor Fiscal y su suplente es una potestad indelegable de la Asamblea, decisión que debe tomarse por la mayoría absoluta de los votos presentes, de acuerdo con los coeficientes y conforme a las mayorías previstas en el Art. 45 de la Ley 675 de 2001.

Período

(...) En este punto cabe puntualizar que es conveniente realizar un empalme con el revisor fiscal saliente, cuando sea el caso, con miras a suministrar la información pertinente al nuevo revisor fiscal. Así mismo, la renuncia del revisor fiscal, de manera unilateral, debe efectuarse ante el organismo que lo eligió, esto es la Asamblea de Propietarios". Negrita fuera de texto" Subrayado fuera de texto.

De acuerdo a lo anterior, la Asamblea general de copropietarios tiene la función indelegable de nombrar y remover al revisor fiscal, por la mayoría absoluta de votos presentes en la Asamblea Ordinaria o en la Asamblea Extraordinaria, es decir, la mitad más uno de los votos por coeficientes presentes conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal del conjunto, si se trata de un conjunto residencial. Es pertinente remitir al artículo 48 de la citada Ley, en relación con las impugnaciones. Respecto de éstas, si la decisión fue impugnada y con solicitud de suspensión provisional de las decisiones, y fue aceptada esta suspensión por el Juez, a lo cual se refiere al artículo 382 del CGP, deberá en nuestro concepto acatarse.

El artículo 39 de la Ley 675 de 2001, determina sobre las reuniones de la Asamblea general de Propietarios:

"Reuniones. 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 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". Subrayado fuera de texto.

² <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas>

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



4. ¿El comportamiento del revisor fiscal removido por la asamblea al negarse a entregar su cargo y al seguir desarrollando funciones y cobrando sus honorarios, se ajusta a la normatividad vigente?

5. De no ajustarse a la legislación y/o normatividad vigente el comportamiento del revisor fiscal removido por la asamblea, ¿qué normatividad está trasgrediendo?

El contador público que ejerce como revisor fiscal, debe dar cumplimiento a los principios éticos, de la Ley 43 de 1990³:

“37.6 Observancia de las disposiciones normativas. El Contador Público deberá realizar su trabajo cumpliendo eficazmente las disposiciones profesionales promulgadas por el Estado, aplicando los procedimientos adecuados debidamente establecidos. Además, deberá observar las recomendaciones recibidas de sus clientes o de los funcionarios competentes del ente que requiere sus servicios, siempre que éstos sean compatibles con los principios de integridad, objetividad e independencia, así como con los demás principios y normas de ética y reglas formales de conducta y actuación aplicables en las circunstancias.”

El revisor fiscal, debe dar cumplimiento con las normas que regulan la actividad de la revisoría fiscal en una copropiedad.

6. ¿A la luz de la normatividad vigente, es correcta la afirmación del revisor fiscal removido por la asamblea de propietarios, en el sentido en que este indica que no entregara su cargo hasta que un juez de la republica decida sobre la impugnación o no de la asamblea en la que se removió de su cargo?”

La Ley 675 de 2001, hace mención a la impugnación, así:

“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.” Tal como se expuso anteriormente. Subrayado fuera de texto.

Si en la convocatoria o durante la asamblea extraordinaria se presentaron situaciones que no se ajustan a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal, se aplica el artículo 49, caso en el cual debió advertirse a la asamblea respecto de la transgresión legal o estatutaria.

Es pertinente también recordar, que el artículo 206 del Código de Comercio, al cual se remite conforme al artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 y en concordancia con el artículo 187 de la misma norma establecen la libre remoción del revisor fiscal.

³ https://www.mineducacion.gov.co/1621/articles-104547_archivo_pdf.pdf

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



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 - CTCP

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.

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