

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2024-010093
Fecha de Radicado	14 de marzo de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0126
Tema	Derecho de inspección en Copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

"1. Puede el presidente del Consejo de Administración o el Administrador, restringir el derecho de inspección de un propietario antes de la asamblea, a documentos como: actas de consejo, actas de asamblea, contrato del administrador, informe del Administrador y del Consejo, y a los informes financieros?. La anterior restricción argumentando, que el propietario tenía una deuda con la Copropiedad y que hizo un acuerdo de pago que cumple hace 15 meses, pero que es esta la situación que permite restringirle al propietario derechos como elegir o ser elegido al consejo, ejercer derecho de inspección y acceder a zonas comunes no esenciales. Agradezco se me informe los argumentos jurídicos que soportan la respuesta.

2. Los propietarios de unidades residenciales que han llegado a acuerdos de pago, deben ser considerados deudores morosos?

3. Si el reglamento de una Propiedad Horizontal señala que el requisito para ser Consejero de Administración, se debe ser Propietario como único requisito, puede la administración poner a consideración de la Asamblea restringir la participación de los propietarios con acuerdo de pago, bajo el argumento de que estos últimos son morosos?.

4.Cuál es el fundamento técnico y jurídico, mediante el cual los esposos o esposas de los propietarios de bienes pueden pertenecer al consejo de administración?."

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 referencia a la consulta y de acuerdo con el párrafo anterior, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos relacionados con copropiedades, como los planteados por el peticionario. Las inquietudes en este ámbito deben ser dirigidas a la Alcaldía de la localidad

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

donde se encuentre inscrita la copropiedad. Así mismo, la Ley 675 de 2001 dispone el marco legal de las Propiedades Horizontales.

Sin perjuicio de lo anterior, con respecto al "derecho de inspección en copropiedades" le sugerimos consultar, entre otros, los siguientes conceptos emitidos por el CTCP: [2023-0005](#), [2022-0121](#), [2021-0630](#) y [2018-800](#).

Específicamente en el concepto No. [2019-0544](#) este consejo precisó:

"(...) Derecho de inspección

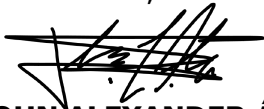
En la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, no existe regulación respecto del derecho de inspección de los libros de contabilidad; sin embargo se podría ejercer el derecho de inspección de los libros, de acuerdo con la aplicación extensiva del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, 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:

"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." Destacado fuera de 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,



JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: John Alexander Álvarez Dávila/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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