

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

<b>REFERENCIA</b>	
<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2026-010101</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>25 de marzo de 2026</b>
<b>No. Radicación CTCP</b>	<b>2026-0080</b>
<b>Tema</b>	<b>PH – Alcance del revisor fiscal y derecho de inspección</b>

## **CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(...) 1. Contexto de la consulta*

*En el marco de una propiedad horizontal sometida a la Ley 675 de 2001, el Revisor Fiscal ha manifestado ante residentes y ante la asamblea que:*

*- El derecho de inspección no tiene piso jurídico", y - La Ley 675 de 2001 no contempla dicho derecho para los propietarios o residentes". Dado que estas afirmaciones pueden incidir directamente en la transparencia administrativa, en el acceso a la información y en el adecuado ejercicio del control social dentro de la copropiedad, se requiere claridad técnica y jurídica sobre si el Revisor Fiscal tiene competencia para emitir este tipo de afirmaciones y si estas se ajustan al marco normativo vigente.*

*2. Preguntas concretas para concepto*

*2.1. Sobre la competencia del Revisor Fiscal ¿Tiene el Revisor Fiscal, en el marco de la Ley 675 de 2001 y de las normas profesionales que regulan su ejercicio, la facultad de informar, afirmar o instruir a los residentes o a la asamblea que el derecho de inspección no existe en la propiedad horizontal?*

*2.2. Sobre la existencia o inexistencia del derecho de inspección A falta de una mención expresa en la Ley 675 de 2001, ¿puede considerarse que: - El derecho de inspección no existe, o - Que dicho derecho se deriva de principios superiores como la publicidad, la transparencia, el acceso a la información administrativa, la función social de la propiedad, ¿o de normas supletorias del derecho privado?*

*2.3. Sobre los límites del Revisor Fiscal En caso de que el Revisor Fiscal no tenga competencia para negar o desestimar dicho derecho, ¿constituiría ello una extralimitación de funciones o una actuación contraria a los principios de independencia, objetividad y sujeción al marco normativo?*

*3. Finalidad de la consulta El propósito de esta solicitud es contar con un concepto técnico que permita:*

*- Garantizar la correcta interpretación del marco normativo aplicable. - Evitar actuaciones que puedan restringir injustificadamente el acceso a la información.*

*- Preservar la transparencia y el adecuado control interno y social dentro de la propiedad horizontal.*

*- Definir los límites de la actuación del Revisor Fiscal frente a los residentes y la asamblea.*

*Agradezco de antemano la atención prestada y quedo atento al concepto que esa entidad considere pertinente emitir. (...)"*

**Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: [consultasctcp@mincit.gov.co](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)

[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

## RESUMEN:

El ejercicio de la revisoría fiscal, conforme a la Ley 43 de 1990, el Código de Comercio y la Ley 675 de 2001, se rige por principios de independencia, objetividad e integridad, e implica la emisión del dictamen sobre los estados financieros y el ejercicio de funciones de fiscalización, vigilancia y control. Si bien la Ley 675 de 2001 no regula expresamente el derecho de inspección, este se reconoce en el ordenamiento jurídico, conforme al artículo 48 de la Ley 222 de 1995, como una manifestación del derecho de acceso a la información de quienes tienen un interés legítimo.

## CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

**"(...) Frente a los puntos 2.1 y 2.3. ¿Competencia del revisor fiscal y límites de revisor fiscal en propiedad horizontal? (...)"**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la [Ley 43 de 1990](#), el ejercicio de la revisoría fiscal se desarrolla bajo los principios de integridad, objetividad, independencia y competencia profesional; así mismo, sus funciones se encuentran establecidas en el [artículo 207 del Código de Comercio](#), aplicables por remisión del [artículo 57 de la Ley 675 de 2001](#) – Régimen de propiedad Horizontal. En este sentido, la actuación del revisor fiscal se orienta principalmente a emitir su dictamen sobre los estados financieros y sus revelaciones, así como a ejercer funciones de fiscalización, vigilancia, aseguramiento de la información y control, informando oportunamente sobre las irregularidades que detecte y formulando las recomendaciones que considere pertinentes dentro del ámbito de su competencia.

En desarrollo de dichas funciones, el revisor fiscal puede informar a los órganos de administración y a la asamblea sobre situaciones que, a su juicio profesional, incidan en el cumplimiento normativo o en la transparencia de la gestión.

En consecuencia, el revisor fiscal actúa como un órgano de fiscalización independiente, cuya función es vigilar, evaluar e informar sobre la gestión de la copropiedad. No obstante, los derechos de acceso a la información por parte de los copropietarios, se

rigen por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de propiedad horizontal.

El CTCP se ha pronunciado de diferentes oportunidades frente a las funciones del revisor fiscal:

<b>No.</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>FECHA</b>
<a href="#">2025-0287</a>	<i>Alcance de las funciones del revisor fiscal en P.H.</i>	05/11/2025
<a href="#">2025-0082</a>	<i>Funciones del Revisor Fiscal – PH</i>	22/04/2025
<a href="#">2024-0377</a>	<i>Funciones del revisor fiscal en Propiedad Horizontal</i>	31/10/2024

Adicionalmente, se recomienda consultar el [Documento de Orientación Técnica \(DOT\) No. 15](#) – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3, el cual, en sus páginas 66 a 73, establece directrices sobre la revisoría fiscal, sus funciones, informes e inhabilidades.

### **“(…) 2.2. Derecho de inspección (…)”**

Frente al cuestionamiento realizado, este Consejo ha dado respuesta a consultas relacionadas con el derecho de inspección en varios conceptos, entre las cuales se encuentran:

<b>No.</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>FECHA</b>
<a href="#">2025-0049</a>	<i>Derecho de Inspección en P.H</i>	03/04/2025
<a href="#">2024-0190</a>	<i>PH - Derecho de inspección de libros y soportes contables</i>	05/07/2025

Si bien la [Ley 675 de 2001](#) no contempla expresamente el derecho de inspección sobre los libros y documentos de la copropiedad, esta circunstancia no permite inferir su inexistencia. En el ordenamiento jurídico colombiano, el derecho de inspección se encuentra reconocido en el ámbito societario según lo contenido en el artículo 48 de la [Ley 222 de 1995](#), como una manifestación del acceso a la información por parte de quienes tienen un interés legítimo en la gestión.

La determinación sobre la existencia, alcance y condiciones de ejercicio de dicho derecho corresponde al análisis jurídico del régimen aplicable, el cual puede involucrar normas supletorias por vía de analogía (artículo 8 de la Ley 153 de 1887), principios generales del derecho y disposiciones de otras áreas del ordenamiento, materia que no es objeto de definición por parte del CTCP en sede de concepto técnico. Sin perjuicio de lo anterior, desde la perspectiva de la información financiera y el control, el acceso a la información constituye un elemento relevante para la transparencia, la rendición de cuentas y el adecuado ejercicio del control social en las entidades, aspectos sobre los cuales el revisor fiscal debe velar dentro del ámbito de sus funciones.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



**Sandra Consuelo Muñoz Moreno**  
Consejera – CTCP

Proyectó: Viviana Andrea Chamorro F. / Michel Julieth Herrán Saldaña  
Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno  
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. / Jairo Enrique Cervera R. / Jorge Hernando Rodríguez H.