

Bogotá D. C., 11 de diciembre de 2007
OFCTCP / 0124 / 2007

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ref.: Consulta de fecha 13 de septiembre de 2006
Tema: Funciones del Revisor Fiscal en copropiedades

En desarrollo de lo previsto en el Artículo 23 de la Resolución 002 de 2005 expedida por el Consejo Técnico de Contaduría Pública y cumplido el trámite previsto en esta disposición, respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

PREGUNTA 1 (Textual):

“EN CALIDAD DE SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL MIRADOR II RESPETUOSAMENTE LES SOLICITO EMITIR CONCEPTO SI SON FUNCIONES DE LA REVISORA FISCAL LO SIGUIENTE:

LO SEÑORA LUCY SABOGAL SUÁREZ REVISORA FISCAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL AVENIDA EL MIRADOR II, HASTA EL DÍA 27 DE AGOSTO DEL 2006. QUIEN PRESENTÓ RENUNCIA IRREVOCABLE ANTE LA ASAMBLEA. MANIFESTÓ ANTE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, QUE ALGUNO MIEMBROS (SIC) DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ESTÁN INHABILITADOS POR QUE:

2. (SIC) EL TESORERO ES HIJO ÚNICO Y NO APARECE EN LAS ESCRITURA PÚBLICA, QUIEN APARECE ES LA MAMÁ Y TIENE PATRIMONIO FAMILIAR EL PAARTAMENTO (SIC), POR ESTA RAZÓN NO PUEDE SER MIEMBRO DEL

CONCEJO.

3. (SIC) QUE LA SECRETARIA ESTÁ INHABILITADA PORQUE TIENE COMPRAVENTA Y TAMPOCO APARECE EN LAS ESCRITURAS DEL APARTAMENTO.

LOS DOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ESTÁN VIVIENDO EN SUS RESPECTIVOS APARTAMENTOS DENTRO DEL CONJUNTO.”

RESPUESTA:

Consideraciones preliminares:

La misión del Consejo Técnico de la Contaduría Pública es la orientación técnico - científica de la profesión, a partir de la investigación científica y tecnológica en áreas relacionadas con la ciencia contable en general, sus principios y normas, mediante el ejercicio doctrinario y la emisión de directrices orientadoras del ejercicio profesional.

Es por ello que cuando se contempla entre sus funciones servir como órgano consultor del Estado y de los particulares en aspectos técnico - científicos de la contaduría pública y del desarrollo del ejercicio profesional, tal competencia no puede extenderse a la emisión de conceptos o juicios de valor sobre actuaciones particulares desarrolladas por un profesional en ejercicio del cargo de Revisor Fiscal ni calificar la legalidad o conveniencia de sus actuaciones o sobre las apreciaciones contenidas en sus informes.

De suerte que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, en cumplimiento de las funciones que le son propias y en ejercicio de sus competencias institucionales, orienta y emite conceptos en forma general y abstracta, los cuales no constituyen actos administrativos, sino respuestas a consultas de los ciudadanos o de personas jurídicas de derecho público o privado para la aclaración personal de sus incertidumbres sobre temas relacionados con los principios de contabilidad y su aplicación y las normas y procedimientos de Auditoría.¹

Tampoco puede extenderse esta competencia como órgano consultor del Estado y de los particulares a absolver inquietudes que corresponden al ámbito de competencia funcional asignada por vía legal a otros organismos, como es el

¹ (CCTCP 014 de 2001).

caso de asuntos que tiene que ver con la interpretación y aplicación de disposiciones especiales de origen legal o reglamentario que regulan la materia de las copropiedades en asuntos ajenos a la técnica contable, como ocurre con las condiciones que debe llenar o las inhabilidades o incompatibilidades que se aplican a los miembros de los consejos de administración de las copropiedades.

Consideraciones en relación con el ejercicio de la Revisoría Fiscal en Copropiedades:

Para dar respuesta a las preguntas resaltadas en el texto transcrito de la consulta, empezaremos por destacar el texto del Artículo 56 de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal:

“ARTÍCULO 56. OBLIGATORIEDAD. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público (titulado²), con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.”

Si bien la consultante no informa a qué tipo de copropiedad se refieren sus preguntas, es pertinente señalar que, de la norma precedente, se colige la obligatoriedad que pesa sobre las copropiedades de uso comercial o mixto en el sentido de designar un Revisor Fiscal que cuente con la calidad de ser contador público debidamente autorizado. Señala, en cambio, que en los conjuntos o

² Corte Constitucional. Esta palabra contenida en el artículo fue declarada INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante proceso D-3899 y sentencia C-670 de fecha 20 de agosto de 2002. Magistrado ponente: Eduardo Montealegre Lynett.

edificios de uso residencial, la asamblea de propietarios puede optar por designar tal funcionario con las mismas calidades profesionales y ajustado a los mismos deberes, mediante la inclusión de tal requisito en el reglamento de copropiedad.

Se encuentra con frecuencia en la práctica que la copropiedad o edificio de uso residencial no considera necesario designar un Revisor Fiscal propiamente dicho y acude a la figura informal y discrecional que comúnmente se ha dado en llamar “fiscal”, cargo que no impone los mismos requerimientos profesionales ni genera las mismas atribuciones al elegido, de suerte que esta posición se ejerce como un encargo de confianza limitado a las funciones que a bien tenga designarle expresamente la asamblea de propietarios. Sobre él, entonces no son aplicables las disposiciones consagradas en el Código de Ética consignado en la Ley 43 de 1990, en tanto carezca de la calidad de contador público. De igual manera, las funciones de quien resulte designado para ejercer este cargo de “fiscal” o como quiera que se le denomine, serán las que señale el respectivo reglamento de copropiedad.

No obstante, considera el Consejo Técnico que, aún en el caso en que el cargo no se haya concebido exclusivamente para que lo ocupe un profesional de la contaduría pública, si llegare a ocuparlo alguien que ostente tal calidad habrá de someterse a las claras disposiciones que señala la ya citada Ley 43 de 1990, en aspectos tales como:

“Artículo 80. De las normas que deben observar los Contadores Públicos. Los Contadores Públicos están obligados a:

- 1. Observar las normas de ética profesional.**
- 2. Actuar con sujeción a las normas de auditoría generalmente aceptadas.*
- 3. Cumplir las normas legales vigentes, así como las disposiciones emanadas de los organismos de vigilancia y dirección de la profesión.*
- 4. Vigilar que el registro e información contable se fundamente en principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.”*
(Resaltado no presente en el texto original).

Añade en el Artículo 35 la misma Ley:

*“Artículo 35. Las siguientes declaraciones de principios constituyen el fundamento esencial para el desarrollo de las normas sobre ética de la Contaduría Pública: **La Contaduría Pública es una profesión que tiene como fin satisfacer necesidades de la sociedad**, mediante la medición, evaluación, ordenamiento, análisis e interpretación de la información financiera de las empresas o los individuos y la preparación de informes sobre la correspondiente situación financiera, sobre los cuales se basan las decisiones de los empresarios, inversionistas, acreedores, demás terceros interesados y el Estado acerca del futuro de dichos entes económicos. **El Contador Público como depositario de la confianza pública, da fe pública cuando con su firma y número de tarjeta profesional suscribe un documento en que certifique sobre determinados hechos económicos.** Esta certificación, hará parte integral de lo examinado. **El Contador Público, sea en la actividad pública o privada es un factor de activa y directa intervención en la vida de los organismos públicos y privados.** Su obligación es velar por los intereses económicos de la comunidad, entendiéndose por ésta no solamente a las personas naturales o jurídicas vinculadas directamente a la empresa sino a la sociedad en general, y naturalmente, el Estado. La conciencia moral, la aptitud profesional y la independencia mental constituye su esencia espiritual. **El ejercicio de la Contaduría Pública implica una función social especialmente a través de la fe pública que se otorga en beneficio del orden y la seguridad en las relaciones económicas entre el Estado y los particulares, o de éstos entre sí.**” (Resaltado no presente en el texto original)*

A su turno, en tratándose de copropiedades en las que, como parece ser el caso materia de consulta, la copropiedad esta obligada legal o reglamentariamente a contar con un Revisor Fiscal propiamente tal, el artículo 57 de la Ley 675 de 2001 determina que quienes resulten legalmente designados para tal cargo, deben cumplir las funciones establecidas en la Ley 43 de 1990 o las disposiciones que la modifiquen, reglamenten o complementen.

Por su parte, debemos tener en cuenta que la Ley 675 de 2001 no establece funciones específicas para los Revisores Fiscales, por lo cual debemos remitirnos a las señaladas por el artículo 207 del Código comercio. En tal virtud, quien ejerce este cargo, debe realizar funciones de fiscalización integral que, conforme a la norma citada incluyen:

“ART. 207.-Son funciones del revisor fiscal:

1. Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva.

2. Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios.

3. Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados.

4. Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y por que se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines.

5. Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título.

6. Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales.

7. Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente.

8. Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario.

9. Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea o junta de socios.

PAR.-En las sociedades en que sea meramente potestativo el cargo de revisor fiscal, éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos o las juntas de socios, con el voto requerido para la creación del cargo; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la junta de socios o asamblea general, ejercerá las funciones indicadas en este artículo. No obstante, si no es contador público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos.” (Los resaltados no hacen parte del texto original)

Solución particular al interrogante planteado:

Como puede colegirse del texto de la consulta, la inquietud básica de la consultante radica en establecer si, dentro de las funciones del Revisor Fiscal de una copropiedad que se encuentre en ejercicio de su cargo, se encuentra la de informar y prevenir a los miembros de la asamblea de copropietarios respecto de eventuales inhabilidades o impedimentos que, conforme a la Ley pudieren tener las personas que ese organismo designe para conformar el consejo de administración del conjunto.

Sobre el particular, el Consejo estima que cuando se le asignan al Revisor Fiscal las funciones de (1) “Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad **se ajustan a las prescripciones de los estatutos**, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva”; y (2) “**Dar oportuna cuenta**, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente, según los casos, **de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios**”, este profesional, en tanto se encuentre en ejercicio de su cargo, queda investido de la obligación de advertir a los copropietarios y a los administradores acerca de tales circunstancias en orden a asegurar el cabal cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias.

Desde luego, tal atribución está limitada a formular las correspondientes advertencias, de suerte que de manera alguna podrá el Revisor Fiscal realizar acciones que, más allá de advertir, impidan de hecho la toma libre de decisiones de los demás órganos de la copropiedad, pues de hacerlo invadiría la órbita de la competencia legal y estatutaria de estos, punto sobre el cual se debe enfatizar que el Revisor Fiscal debe mantener incólume su independencia, la cual resultaría seriamente comprometida en esta situación.

En este orden de ideas, en los términos anteriores se absuelve la consulta

presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante que los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

MARÍA VICTORIA AGUDELO VARGAS
Presidente

MVAV/grb