

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

No. del Radicado	1-2024-014035
Fecha de Radicado	15 de abril de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0190
Tema	PH - Derecho de inspección de libros y soportes contables

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) presento consulta en relación con la contabilidad en la propiedad horizontal, previos los siguientes antecedentes:

- Vivo en un condominio sujeto a régimen de propiedad horizontal, que se viene desarrollando desde 1990 y, a la fecha, ha vendido menos del 40 % del coeficiente de la copropiedad.*
- Con ocasión a lo anterior existe un administrador provisional quien es el representante legal y dueño mayoritario de la sociedad desarrolladora, sociedad constructora que tienen más del 60 % del coeficiente de copropiedad.*
- Aún sin haberse vendido más del 50% el mencionado administrador provisional cita a asambleas generales ordinarias para aprobar, él mismo, sus propias cuentas (estados financieros) y sus presupuestos; esto, atendiendo que se termina aprobando con la mayoría de votación del administrador provisional (**yo con yo**).*
- Para la asamblea de 2024 apareció en sus estados financieros el registro de una presunta deuda, a favor del administrador provisional, por honorarios comprendidos entre 1990 y 2017, de lo cual jamás se había informado a los propietarios compradores, minoritarios, y como es costumbre se aprobó por el mismo administrador provisional, quien afirma que la mayoría manda.*
- Previo a la asamblea se solicitó exhibición de libros, con asistencia de profesional contable, de lo que no se obtuvo respuesta, sin embargo, llegado el día de la asamblea general convocada, el contador de la propiedad horizontal no pudo dar explicaciones a la serie de interrogantes y solicitudes de explicaciones de orden contable, incluso comprometiéndose a dar las respuesta correspondientes –que a la fecha seguimos esperando de la administración provisional y su contador-; a pesar de lo cual se procedió a aprobar los estados financieros, incluyendo el citado pasivo, esto con la mayoría de los votos de quien era favorecido con los estados financieros.*

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



- *De acuerdo con lo informado por el contador de la administración provisional - verbalmente, ya que no se acreditó nada al respecto documentalmente, la mencionada deuda se sustenta en una cuenta de cobro del **administrador provisional** en donde cobra sus honorarios desde 1990 hasta enero de 2017, los que superan **doscientos millones de pesos moneda corriente \$200.000.000.00**, ello a pesar de que no existe ningún antecedente conocido en asambleas precedentes realizadas y/o conocidas de los años 2017, fecha desde la que hacemos parte del condominio.*

Con fundamento en lo anterior hago la siguiente consulta:

- *Atendiendo que la Ley 675 de 2001, como los reglamentos existentes, no son claros en relación con el tema de la exhibición de los libros contables antes de las asambleas generales ordinarias y/o extraordinarias, especialmente para el tema de aprobación de estados financieros:*
 1. *¿Cuál es la normatividad vigente para exigir la exhibición de libros contables y soportes a la contabilidad?*
 2. *¿Cuál es la responsabilidad y qué sanciones recaerían en el administrador provisional y contador de la copropiedad de no exhibir debidamente los libros contables y soportes a la contabilidad en forma oportuna?*
 3. *¿Cuáles son las reglas existentes y las normativas que se deben aplicar para las propiedades horizontales a este respecto?*
 4. *¿Qué sucede si se niega la presentación oportuna de la información contable?*
 5. *¿Qué sucede si, incluso, en la asamblea general ordinaria, donde se pretende aprobar los estados financieros, el contador y la administración precisan diferentes conceptos y/o cuentas, especialmente cuando no han permitido un acceso oportuno, sustancial y material a la información contable?*
- *En materia de la aprobación de estados financieros por el mismo administrador provisional:*
 1. *¿Es legal que un administrador provisional pueda aprobar sus propias cuentas en materia de propiedad horizontal y representando al propietario mayoritario?*
 2. *¿Es legal que un administrador provisional pueda reconocer e incluir, de un momento a otro, presuntas deudas de varios años atrás y para sí mismo, especialmente, cuando varias de las presuntas deudas, por el paso del tiempo, legalmente podían ser declaradas prescritas por un Juez de la República? (...)”*

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 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:

- 1. ¿Cuál es la normatividad vigente para exigir la exhibición de libros contables y soportes a la contabilidad?**
- 3. ¿Cuáles son las reglas existentes y las normativas que se deben aplicar para las propiedades horizontales a este respecto?**
- 4. ¿Qué sucede si se niega la presentación oportuna de la información contable?**

Respecto a las preguntas en comento, este Consejo ha emitido varios conceptos relacionados con el derecho de inspección de libros y soportes contables, los cuales se relacionan a continuación:

No.	CONCEPTO	FECHA
2019-0544	FORMATO DE LIBROS PARA DERECHO DE INSPECCIÓN	03/07/2019
2019-1166	DERECHO DE INSPECCIÓN Y REVISOR FISCAL	31/12/2019
2021-0524	Propiedad Horizontal - Derecho de inspección	14/10/2021
2021-0630	Derecho de inspección	30/11/2021
2021-0725	Propiedad Horizontal – Actas - Inspección de Revisoría	24/12/2021
2022-0121	Derecho de inspección - Ley protección de datos	17/03/2022
2023-0005	Propiedad Horizontal - Auditoría externa y Derecho de inspección	09/03/2023
2023-0172	Derecho de inspección – P.H.	26/04/2023

Respecto al derecho de inspección, este Consejo se manifestó en el concepto [2023-0172](#) de la siguiente manera:

"Conclusiones respecto de la consulta sobre el derecho de inspección"

Como ha podido observar, ni en la legislación mercantil, en la doctrina, ni en el Código de Comercio se menciona que la información deba ser entregada en Excel o de una forma en particular, por lo que la forma como debe ser entregada la información, su contenido y la frecuencia, deberá ser acordada entre las partes, sin exceder los requisitos que establece la legislación.

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



De acuerdo con lo anterior, el derecho de inspección podrá ejercerse en "las oficinas de la administración, durante los quince días hábiles que precedan a la reunión de la asamblea (Art. 447 – Código de Comercio)" de acuerdo con lo siguiente:

- *El detalle del estado de resultados (numeral 1º del artículo 446 del Código de Comercio);*
- *El proyecto de distribución de utilidades, donde aplique (numeral 2º ibid.);*
- *Detalle de los egresos por concepto de salarios, honorarios, viáticos gastos de representación, bonificaciones, prestaciones en dinero y en especie, erogaciones por concepto de transporte y cualquiera otra clase de remuneraciones que hubiere percibido cada uno de los directivos de la sociedad (literal a, del numeral 3º ibid.)*
- *Un informe escrito del representante legal sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión, y las medidas cuya adopción recomiende a la asamblea (numeral 4º ibid.);*
- *El informe del Revisor fiscal (numeral 5º ibid.);*
- *Libros de contabilidad, de accionistas y de actas (artículo 447 del Código de Comercio)*
- *Comprobantes de contabilidad (ibid.);"*

De acuerdo a lo anterior, si en una copropiedad son aplicables las normas comerciales, con fundamento en lo dispuesto en la aplicación extensiva descrita en la Ley 1314 de 2009, entonces los propietarios podrían ejercer el derecho de inspección, ello implica que los informes financieros se coloquen a disposición de los asociados antes de la Asamblea, para que con base en ello se revisen los libros y registros".

5. ¿Qué sucede si, incluso, en la asamblea general ordinaria, donde se pretende aprobar los estados financieros, el contador y la administración precisan diferentes conceptos y/o cuentas, especialmente cuando no han permitido un acceso oportuno, sustancial y material a la información contable?

Para la pregunta en mención, este Consejo dio respuesta a una pregunta similar en el concepto [2019-025](#), en el cual se expuso lo siguiente:

"Respecto a la impugnación, el artículo 19 del Código de Comercio establece: "Los administradores, los revisores fiscales y los socios ausentes y disidentes podrán impugnar las decisiones de la asamblea o de la junta de socios cuando no se justen a las prescripciones legales o a los estatutos".

De acuerdo con lo anterior, lo que se impugna no son los estados financieros, sino las decisiones de la asamblea o junta de socios, las cuales incluyen la aprobación de los estados financieros, o la distribución de dividendos o participaciones basadas en dichos estados financieros, y las decisiones tomadas por ellos".

2. ¿Cuál es la responsabilidad y qué sanciones recaerían en el administrador provisional y contador de la copropiedad de no exhibir debidamente los libros contables y soportes a la contabilidad en forma oportuna?

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



- 1. ¿Es legal que un administrador provisional pueda aprobar sus propias cuentas en materia de propiedad horizontal y representando al propietario mayoritario?***
- 2. ¿Es legal que un administrador provisional pueda reconocer e incluir, de un momento a otro, presuntas deudas de varios años atrás y para sí mismo, especialmente, cuando varias de las presuntas deudas, por el paso del tiempo, legalmente podían ser declaradas prescritas por un Juez de la República?"***

En cuanto a estas preguntas, dichas inquietudes no tienen un contexto técnico-contable, razón por la cual este Consejo no es competente para resolverlas.

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: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

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

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