

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2025-002115
Fecha de Radicado	23 de enero de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0014
Tema	Nombramiento del administrador en una PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"Un administrador de propiedad horizontal ejerció su cargo hasta el mes de mayo de 2024, quien fue retirado de su cargo por presuntos fraudes, el consejo de administración nombro un nuevo administrador, en el mes de julio, el cual renuncio a partir del 30 de noviembre, por lo que nuevamente el consejo de administracion nombro un administrador a partir del 01 de diciembre el cual continúa a la fecha, pero este último no fue posible obtener la representación legal a ante la alcaldía de xxxx de la ciudad de BOGOTÁ por inconvenientes de forma en las actas radicada, en vista de lo anterior nos podrían por favor orientar con lo siguiente:

¿Quien debe certificar los estados financieros del año 2024 con base al art 37 de ley 222 de 1995?, toda vez que el actual administrador no cuenta con la representación legal.

¿Es posible que el administrador y contador público actual, que solo han manejado la contabilidad por un mes, certifique los estados financieros cuando no han estado todo el año en su cargo?"

RESUMEN:

No es competencia del CTCP pronunciarse sobre la representación legal en una copropiedad, por lo que recomienda consultar a la entidad de vigilancia correspondiente. Además, conforme a la Ley 222 de 1995, el administrador como representante legal y el contador deben certificar los estados financieros, verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.

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:

Analizada las preguntas del consultante, el CTCP no es competente para pronunciarse con respecto al tema de la representación legal en una copropiedad. Sobre el particular, le recomendamos que las inquietudes sobre temas legales sean realizadas directamente a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, la cual entendemos que es la Alcaldía Local, Municipal o Distrital de la ciudad en la que se encuentre ubicada la unidad residencial (Ver art. 8º de la Ley 675 de 2001).

Ahora bien, La [Ley 222 de 1995](#), menciona los estados financieros certificados en concordancia con lo anterior:

"Artículo 37. Estados Financieros Certificados.

El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones" Destacado fuera de texto.

Por lo anterior, el administrador, en su calidad de representante legal designado por el Consejo de Administración de la propiedad horizontal y responsable de la contabilidad, deberá, por mandato legal, certificar los estados financieros. Asimismo, el contador, bajo la supervisión del administrador responde por la correcta aplicación de las normas contables en la preparación de los EEFF.

Por otra parte, en el concepto emitido CTCP [2022-0292](#) "Propiedad Horizontal – Temas Varios" establece que:

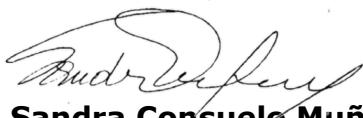
"(...)

Así mismo, señalamos que de acuerdo con el artículo 50 de la ley 675 de 2001, "el Administrador responde por los perjuicios causados a los copropietarios, a las personas jurídicas y a terceros, por dolo, culpa leve y culpa grave. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal". Además en el artículo 51 se establecen las funciones del Administrador. También, los miembros del consejo de administración son administradores (art. 22 ley 222 de 1945), además son órgano de administración (ley 675 de 2001, art. 36), por ello el ejercicio del cargo genera responsabilidad, y la responsabilidad a su vez se genera por acción o por omisión, en consecuencia, tal como lo indica el artículo 24 de la citada Ley 222 de 1995. Igualmente es importante tener en cuenta lo estipulado por el artículo 43 de la Ley antes citada sobre responsabilidad penal, cuando fuere el caso." Destacado fuera de texto.

En consecuencia, ante los hechos expuestos en la petición, quien debe firmar los Estados Financieros debe tener la representación legal; el administrador puede solicitar se autorice adelantar una auditoría de la información financiera hasta la fecha de su nombramiento, bajo supervisión. En calidad de representante legal de la PH.

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 – CTC

Proyectó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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