

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2021-028045
Fecha de Radicado	22 de septiembre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0582
Tema	Revisor Fiscal - Renuncia al cargo en Copropiedad

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Soy revisor fiscal de una copropiedad mixta obligada a tener revisor fiscal, para la pasada asamblea de copropietarios, realizada en mayo, presente renuncia al cargo que desempeñé desde hace más de 10 años, esta renuncia la envíe al Consejo de Administración con tiempo para que el edificio buscará un profesional para reemplazarme.

Llegado el día de la asamblea no se tenían hojas de vida para nombrar mi reemplazo, y me tocó quedarme cumpliendo con mis funciones, en aras de no perjudicar al edificio.

La semana pasada se citó a asamblea extraordinaria para hacer el nombramiento, pero el Consejo de administración no se reunió para entrevistar a los candidatos y por este motivo la asamblea no me nombró reemplazo. Hace ya 4 meses que presenté la renuncia.

¿Hasta cuándo me debo quedar en el cargo, para no tener riesgo de un perjuicio legal?

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:

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

Mediante el concepto 2020-0823¹ que emitió el CTCP, con relación a la Renuncia al cargo de revisor fiscal en una PH, indica lo siguiente:

“(…) la Ley 675 de 2001 en el artículo 38 numeral 5º menciona lo siguiente:

“Artículo 38. Naturaleza y Funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

(…)

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.”

De acuerdo con lo anterior, la designación, fijación de remuneración y remoción del revisor fiscal, es una función que corresponde exclusivamente a la asamblea, en este caso la de copropietarios. Del mismo modo la renuncia unilateral del revisor fiscal, debe realizarse ante la asamblea de copropietarios (organismo que lo eligió), y no puede formalizarse ante la administración o el consejo de administración.

En caso que las razones de la renuncia correspondan con inhabilidades, enfermedades, incompatibilidades, entre otras, el revisor fiscal suplente entrará a suplir dicha ausencia.

La designación del revisor fiscal se conservará hasta que se realice un nuevo nombramiento, con el fin de que la copropiedad no quede sin el cumplimiento de dicha obligación obligatoria o estatutaria.

En el Documento de Orientación Técnica No. 15 emitida por el CTCP, se manifestó lo siguiente (pág. 95):

“Nombramiento y remuneración

El nombramiento del Revisor Fiscal y su suplente es una potestad indelegable de la Asamblea, decisión que debe tomarse por la mayoría absoluta de los votos presentes, de acuerdo con los coeficientes y conforme a las mayorías previstas en el Art. 45 de la Ley 675 de 2001.

Período

*El período del revisor fiscal debe ser establecido en el reglamento de propiedad horizontal, si no está definido, por mandato legal su período será de un año (Num.5º del Art. 38 de la Ley 675 de 2001). En este punto cabe puntualizar que es conveniente realizar un empalme con el revisor fiscal saliente, cuando sea el caso, con miras a suministrar la información pertinente al nuevo revisor fiscal. **Así mismo, la renuncia del revisor fiscal, de manera unilateral, debe efectuarse ante el organismo que lo eligió, esto es la Asamblea de Propietarios.**” Resaltado propio.*

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=ab252cc4-e9be-4ec6-95fa-4026c3d7b846>

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

No obstante, mediante el concepto 2020-0848² que emitió el CTCP, con relación al Procedimiento para retirar un revisor fiscal cuando éste renuncia y su renuncia no es registrada en la cámara de comercio correspondiente, indica lo siguiente:

“(…) Cuando un revisor fiscal renuncia ante el máximo órgano social y la administración de la entidad no registra la renuncia de este ante la cámara de comercio correspondiente, la sentencia C-621 de 2003 emitida por parte de la Corte Constitucional menciona el siguiente procedimiento³:

*“(iv) Pasado el término anterior sin que el órgano social competente haya procedido a nombrar y registrar el nombramiento de un nuevo representante legal o revisor fiscal, termina la responsabilidad legal del que cesa en el ejercicio de esas funciones, incluida la responsabilidad penal. **No obstante, para efectos de la cesación de la responsabilidad a que se acaba de hacer referencia, el representante legal o el revisor fiscal saliente debe dar aviso a la Cámara de Comercio respectiva, a fin de que esa información se incorpore en el certificado de existencia y representación legal correspondiente a la sociedad.***

(v) Si vencido el término de treinta días y mediando la comunicación del interesado a la Cámara de Comercio sobre la causa de su retiro no se produce y registra el nuevo nombramiento de quien reemplazará al representante legal o al revisor fiscal saliente, este seguirá figurando en el registro mercantil en calidad de tal, pero únicamente para efectos procesales, judiciales o administrativos, sin perjuicio de las acciones que pueda interponer en contra de la sociedad por los perjuicios que esta situación pueda irrogarle.

(vi) No obstante todo lo anterior, la falta de publicidad de la causa que da origen a la terminación de la representación legal o de la revisoría fiscal, hace inoponible el acto o hecho frente a terceros, ante quienes el representante legal o revisor fiscal que figure registrado como tal continuará respondiendo para todos los efectos legales” (la negrilla es nuestra)

Tratándose de una propiedad horizontal, se entiende que en reemplazo de la Cámara de Comercio, la entidad que cumple dicha función de registro y publicidad, es la alcaldía local correspondiente (para el caso de Bogotá).

Finalmente, debemos resaltar que uno de los derechos de los revisores fiscales es el derecho a renunciar, si la renuncia se fundamenta en las condiciones contractuales y en otras disposiciones legales, informada la administración y la Asamblea de este hecho, les correspondería tomar las acciones pertinentes para dar solución a ello, y también para retirar el nombre del revisor fiscal del registro público, conforme lo establece la corte; esto deberá realizarse en un período no mayor de 30 días, transcurrido este plazo, el revisor fiscal podría solicitar el retiro de su nombre del registro público, en este caso la Alcaldía de la localidad donde se encuentre la copropiedad. En caso de que la renuncia no

² <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=555708ba-09f2-4d62-86d5-1e3f00c656a7>

³ Tomado de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2003/C-621-03.htm>

CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

haya sido justificada, conforme a los términos del contrato o de la carta del encargo, la copropiedad podría tener derecho a exigir por vía legal las indemnizaciones que se hayan pactado por algún incumplimiento de las obligaciones del revisor fiscal. También le recomendamos que revise si la copropiedad tiene obligación de tener revisor fiscal, o si esta se ha sido establecido de forma potestativa, en el caso de las copropiedades de uso residencial la revisoría fiscal no es de carácter obligatorio, y por ello podrían existir otras formas para solucionar los inconvenientes presentados pero ello dependerá de lo establecido en los estatutos y de las decisiones de la Asamblea.

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,



Leonardo Varón García
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/ Carlos Augusto Molano R.

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