



CONSEJO TÉCNICO DE  
LA CONTADURÍA  
PÚBLICA

Bogotá D. C., 28 de agosto de 2007

CTCP N° 123 / 2007

Señor(a):

**ZULI PUERTA**

**zulipuerta@une.net.co**

**zulipuerta@hotmail.com.**

**REFERENCIA:**

|                                   |                                               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>FECHA DE LA CONSULTA.....:</b> | <b>10 de Mayo de 2007</b>                     |
| <b>ENTIDAD DE ORIGEN.....:</b>    | <b>Presentación Directa</b>                   |
| <b>N° DE RADICACIÓN CTCP...:</b>  | <b>0230</b>                                   |
| <b>TEMAS.....:</b>                | <b>INHABILIDAD EJERCICIO REVISORIA FISCAL</b> |

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):**

*“¿UN CONTADOR PÚBLICO TITULADO, QUE TIENE UNA OFICINA DONDE EJERCE SU PROFESIÓN, EN CALIDAD DE PRESTAMO PORQUE DICE QUE UN AMIGO LE PAGA EL ARRIENDO, EN UN EDIFICIO PROPIEDAD HORIZONTAL(SIC), MIXTO OSEA (SIC) SON OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES.*

*LA PREGUNTA ES SI ESTE CONTADOR PUEDE SER EL REVISOR FISCAL, DE ESE EDIFICIO? PORQUE SÍ O PORQUE NO ESTA INHABILITADO PARA ACEPTAR EL CARGO DE REVISORIA FISCAL DEL MISMO EDIFICIO? “*



## RESPUESTA:

Respecto del tema planteado por el consultante, en cuanto a la inhabilidad que se le pudiere configurar a un Contador Público, al aceptar la revisoría fiscal de un edificio de Propiedad Horizontal mixto, en el cual ocupa una oficina donde desempeña su actividad profesional, por la cual no está pagando arriendo por cuanto la ocupa en calidad de préstamo, nos permitimos manifestar que para un mejor análisis del caso, se deben tomar en consideración las disposiciones de la Ley 675 de 2001, que respecto del ejercicio de la revisoría fiscal en copropiedades de uso mixto, en su art. 56 establece lo siguiente:

*“Art. 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto, estarán obligados a contar con revisor fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito en 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,....”***

De la norma anterior queda claro, que los conjuntos de uso comercial o mixto deben tener revisor fiscal, pero éste no podrá ser propietario o tenedor de bienes en el mismo edificio o conjunto.

De otra parte, es necesario analizar la relación que tiene una persona que ocupa una oficina en calidad de préstamo dentro de una copropiedad, para lo cual nos remitimos al Art. 775 del Código Civil, que hace referencia a la tenencia de bienes, así:

*“Art. 775.- Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, **el usufructuario**, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.*

***Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.”***



CONSEJO TÉCNICO DE  
LA CONTADURÍA  
PÚBLICA

Del artículo anterior, se puede concluir que una persona que ocupa una oficina de un edificio así sea a título de préstamo, como lo manifiesta el consultante, se considera tenedor de un bien de la copropiedad

Por lo tanto, en atención a las disposiciones legales antes citadas, se puede concluir que en el caso consultado, existe prohibición expresa de la ley para que un persona que es tenedor de un bien privado dentro de una copropiedad de uso mixto, acepte la revisoria fiscal del mismo.

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 su texto fue debatido y aprobado en sesión del 7 de Octubre de 2007 y 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/mfs

Documento1  
00/00/0000 0:00