

CTCP

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2020-026626

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	21 de noviembre de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2020-1055
Código referencia	O-6-960
Tema	Propiedad horizontal - conflicto de intereses

CONSULTA (TEXTUAL)

"Hago parte de un edificio residencial en el cual una propietaria, contadora pública, ejerció durante cuatro años como administradora; cargo al cual renunció en octubre de 2019. En Asamblea de propietarios de febrero de 2020, miembros del Consejo de Administración expusieron presuntos malos manejos financieros por parte de esta ex-administradora. Sin embargo, al momento de elegir el nuevo Consejo de Administración, para la vigencia 2020-2021, la ex-administradora se postuló y fue elegida como miembro de éste nuevo Consejo.

Transcurrido un tiempo, la señora ex-administradora, actual integrante del Consejo de Administración, decidió demandar a la Copropiedad, impugnando todo el contenido del Acta de la Asamblea de Propietarios, incluida su propia elección.

Frente a estos hechos, quisiera resolver con ustedes las siguientes preguntas:

- 1. ¿Estamos frente a un caso de conflicto de intereses por parte de la ex-administradora, dado que actualmente hace parte de uno de los órganos de administración de la copropiedad que ella tiene demandada?*
- 2. En caso de configurarse un conflicto de intereses, o no, por parte de la ex-administradora, ¿estaría ella violando algún principio o norma de la profesión de Contador Público?*
- 3. Si la conducta de la ex-administradora, siendo contadora pública, amerita investigación y posible sanción, ¿cuál sería la entidad competente en éste sentido?"*

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



RESUMEN

"Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia"

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

¿Estamos frente a un caso de conflicto de intereses por parte de la exadministradora, dado que actualmente hace parte de uno de los órganos de administración de la copropiedad que ella tiene demandada?

En caso de configurarse un conflicto de intereses, o no, por parte de la exadministradora, ¿estaría ella violando algún principio o norma de la profesión de Contador Público?

En primer lugar debemos anotar que el CTCP es un organismo de normalización técnica, su función de dar orientación solo aplica en casos en los que existan inquietudes sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, en otros asuntos distintos, son otras autoridades las que podrían dar orientación sobre ellos, por ejemplo la Alcaldía Municipal o Distrital, ante la cual se hace la inscripción y que emite la posterior certificación sobre la existencia y representación legal.

La Ley ha dispuesto que la elección del administrador se realice por designación del Consejo de Administración (ver art 50 Ley 675 de 2001), de igual manera la elección de los miembros de Consejo de Administración es función de la asamblea general de propietarios (ver art 38 numeral 5 Ley 675 de 2001), decisión que deberá

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



incorporarse en las actas de cada reunión (ver art 47 de la Ley 675 de 2001).

De otro lado es importante mencionar que la Ley 675 de 2001, establece en su artículo 49, la opción de impugnación las decisiones de la Asamblea General de Propietarios:

"El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal" (Negrita fuera de texto)

Respecto de la existencia del conflicto de intereses, no es función determinarla por parte del CTCP, debido que la labor efectuada por la persona en mención, no se realiza exclusivamente por ser contadora pública, sino por ser copropietaria del conjunto residencial, el CTCP no tendría competencia para pronunciarse sobre el tema.

Para ello le recomendamos, que se consideren los lineamientos establecidos en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 ante la existencia de discrepancias, que indica:

"Artículo 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia".

Si la conducta de la exadministradora, siendo contadora pública, amerita investigación y posible sanción, ¿cuál sería la entidad competente en este sentido?"

Con respecto a la inquietud del peticionario sobre ante qué entidad puede realizar la denuncia de los administradores de la copropiedad, le recomendamos que las inquietudes sobre temas legales sean realizadas directamente a la entidad encargada

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 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, establecido de acuerdo al artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González / Leonardo Varón García
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