

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2023-013391
Fecha de Radicado	18 de abril del 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0215
Tema	Propiedad Horizontal – Suministro de información

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Buenos días, solicito amablemente a ustedes, me informen si el contador y el revisor fiscal de un conjunto de propiedad horizontal, pueden negar la entrega de cartera detallada por edades a un propietario de apartamento, ya que solicité dicho documento previo a la asamblea General Ordinaria (que aún no se ha realizado) y la revisora fiscal manifestó que no tenía obligación de entregármela, puesto que en el balance estaba el dato de las deudas por cuota de administración. Sin embargo, ese dato no está consolidado y tiene fecha de 31 de diciembre de 2022, por lo tanto, desconozco el comportamiento de dicha cartera durante el primer trimestre de 2023”.

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:

Mediante el concepto 2022-0054¹ emitido por este Organismo, con relación al “Suministro de información a copropietarios en PH”, se manifestó:

“(…) Frente al derecho de inspección, la Ley 222 de 1995 establece en su artículo 48 lo siguiente, lo cual será aplicable de manera supletiva en las copropiedades: “Artículo 48. DERECHO DE INSPECCIÓN. Los socios podrán ejercer el derecho de inspección sobre los libros y papeles de la sociedad, en los términos establecidos en la ley, en las oficinas de la administración que funcionen en el domicilio principal de la sociedad.

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=b8a9f19a-d599-4671-96c2-d24b73c34c62>

En ningún caso, este derecho se extenderá a los documentos que versen sobre secretos industriales o cuando se trate de datos que de ser divulgados, puedan ser utilizados en detrimento de la sociedad.

Las controversias que se susciten en relación con el derecho de inspección serán resueltas por la entidad que ejerza la inspección, vigilancia o control. En caso de que la autoridad considere que hay lugar al suministro de información, impartirá la orden respectiva. Los administradores que impidieren el ejercicio del derecho de inspección o el revisor fiscal que conociendo de aquel incumplimiento se abstuviere de denunciarlo oportunamente, incurrirán en causal de remoción. La medida deberá hacerse efectiva por la persona u órgano competente para ello o, en subsidio, por la entidad gubernamental que ejerza la inspección, vigilancia o control del ente”.

Por su parte, el Código de Comercio establece que:

“Artículo 447. DERECHO DE LOS ACCIONISTAS A LA INSPECCIÓN DE LIBROS. Los documentos indicados en el artículo anterior, junto con los libros y demás comprobantes exigidos por la ley, deberán ponerse a disposición de los accionistas en las oficinas de la administración, durante los quince días hábiles que precedan a la reunión de la asamblea. Los administradores y funcionarios directivos así como el revisor fiscal que no dieran cumplimiento a lo preceptuado en este artículo, serán sancionados por el superintendente con multas sucesivas de diez mil a cincuenta mil pesos para cada uno de los infractores.

En virtud de lo anterior, la administración de una copropiedad deberá observar las directrices mencionadas, so pena de incurrir en el incumplimiento de las directrices legales enunciadas”.

Se le aclara que la remisión a las normas anteriores se hace en cumplimiento del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, e igualmente que la inspección referida se hace en relación con los documentos que soportan los informes que serán expuesto en la asamblea general.

También se aclara que la obligación de suministrar la información por Usted aludida (si la hubiere) es de la administración y no del revisor fiscal, cuyas funciones están determinadas en el Código de Comercio, el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones de la misma 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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero – CTCP

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



Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/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