

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2021-008033
Fecha de Radicado	17 de marzo de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0167
Tema	Entrega – Administración – Propiedad Horizontal

CONSULTA (TEXTUAL)

(...)

“...concepto sobre entrega de documentos, si yo como Revisora Fiscal de una sociedad soy la persona encargada de entregar los documentos a una nueva administración o si en su defecto esto le debe hacer la administración anterior, aclaro que yo no poseo en mi poder documento alguno de esta a la cual labore como Revisora Fiscal hasta el día de ayer que me comunicaron que habían realizado los cambios pertinentes de Revisor Fiscal y Representante legal, esta petición la hago ya que como indique antes yo no tengo documentos de la sociedad en mi poder, estos reposan en las oficinas de la sociedad (...).”

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

La ley 675 de 2001 ha establecido las funciones de los órganos de dirección y administración de una copropiedad, esto es de la asamblea general de copropietarios, del consejo de administración, si lo hubiere, y del administrador del edificio o conjunto. En el artículo 50, que se refiere a los administradores indica de manera expresa que ellos responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. 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.

La ley 1314 de 2009 también indica en su artículo 15 que cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este.

Respecto del revisor fiscal del edificio o conjunto, el artículo 56 de la Ley 675 de 2001 ha establecido que en los conjuntos o edificios de uso residencial podrán contar con revisor fiscal, si así lo decide la asamblea de copropietarios, esto significa que en las unidades residenciales esta figura no es obligatoria, y que bien, podrían establecerse otros mecanismos distintos de la revisoría fiscal para asegurar el control de las distintas operaciones de la entidad. Señala la Ley 675 de 2001, que a este le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen y complementen.

Conforme a lo anterior, los vacíos legales que se presenten en la copropiedad respecto de las funciones de administradores y revisores fiscales, se suplen por las disposiciones de las sociedades comerciales, respecto de la rendición de cuentas, señala el artículo 45 de la Ley 222 de 1995, que los administradores deben rendir cuentas comprobadas de su gestión al final de cada ejercicio, dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se retiren de su cargo y cuando se las exija el órgano que sea competente para ello. Para tal efecto presentarán los estados financieros que fueren pertinentes, junto con un informe de gestión. La aprobación de las cuentas no exonerará de responsabilidad a los administradores, representantes legales, contadores públicos, empleados, asesores o revisores fiscales

Por todo lo anterior, no le corresponde al revisor fiscal asumir funciones que le corresponden a la administración, sus funciones son las señaladas en la Ley, en los estatutos o los señalados por la Asamblea, o las normas que se apliquen de manera supletiva por la existencia de vacíos en el régimen legal propio de las personas jurídicas. En el caso expuesto, observamos que es claro que el administrador ha incumplido sus funciones, por ello le corresponderá a otros órganos de dirección, como el consejo de administración, tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

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,

JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona / Jesús María Peña Bermúdez

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Wilmar Franco / Leonardo Varón G.

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