

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2023-005925
Fecha de Radicado	20 de febrero de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0078
Tema	Propiedad Horizontal - Revisor Fiscal Residente

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Por medio de la presente solicito a ustedes su concepto, gracias.

- 1. En una propiedad horizontal de uso exclusivo residencial el revisor fiscal puede ser propietario - residente.*
- 2. si el revisor fiscal que es propietario - residente tiene múltiples quejas por convivencia y malos comportamientos en la copropiedad se puede realizar algún tipo de inhabilidad y proceso disciplinario ya que a la fecha a atentado con bienes de la misma copropiedad que se encuentran en áreas comunes y que están destinados a preservar la seguridad de edificio".*

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:

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

- 1. En una propiedad horizontal de uso exclusivo residencial el revisor fiscal puede ser propietario - residente.*

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

Según lo establecido en el artículo 56 de la Ley 675 de 2001¹, en el caso de copropiedades de uso residencial, en donde la Revisoría Fiscal también puede ser potestativa, los tenedores de bienes privados pueden desempeñar este cargo, para lo cual deberán cumplir los requisitos señalados en dicha ley.

"Artículo 56 - Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a 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, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto". Subrayado fuera de texto.

2. si el revisor fiscal que es propietario - residente tiene múltiples quejas por convivencia y malos comportamientos en la copropiedad se puede realizar algún tipo de inhabilidad y proceso disciplinario ya que a la fecha a atentado con bienes de la misma copropiedad que se encuentran en áreas comunes y que están destinados a preservar la seguridad de edificio.

Mediante el concepto 2023-0050² emitido por el CTCP, con relación a las funciones y responsabilidad del revisor fiscal en una propiedad horizontal, se manifestó:

"(...) Conforme a la solicitud del peticionario, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre las funciones y responsabilidades del revisor fiscal dentro de una copropiedad; en el Documento de Orientación Técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)³ se indica la normatividad que debe cumplir la revisoría fiscal en una Copropiedad, sin embargo, en esta consulta se recogen los conceptos que a la fecha se han generado como respuesta a las funciones del revisor fiscal en una Propiedad Horizontal (...)

¹ http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

² <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=ce16f1d3-b517-4f02-a8b9-510cfe975894>

³ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

"Para mayor claridad en cuanto a las funciones del revisor fiscal, le complementamos lo siguiente:

Ley 675 de 2001: "Artículo 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley"

No obstante, dado que la Ley 43 de 1990, no menciona las funciones del revisor fiscal, por la aplicación del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 (aplicación extensiva) se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio. Por ello las funciones del revisor fiscal considerando lo previsto en el artículo 207 del Código de Comercio⁴ y otras normas, pero adaptado a las circunstancias de la copropiedad".

De acuerdo a lo anterior, si el nombramiento del revisor fiscal en la propiedad horizontal residencial es "potestativo", deberá cumplir las funciones y responsabilidades de las mismas propiedades donde el revisor fiscal es obligatorio. En el mismo concepto, se indica:

"(...) Si el Revisor Fiscal incumple algún principio ético se debe denunciar al contador público ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores como se manifiesta en el concepto 2021-0219⁵:

"(...) la función disciplinaria en relación con las actuaciones de los Contadores Públicos corresponde a la UAE - Junta Central de Contadores, quien actúa como autoridad disciplinaria. En consecuencia, quienes resulten afectados por las actuaciones de los contadores públicos, en su calidad de contadores públicos o revisores fiscales, pueden informar a la Junta Central de Contadores (JCC) del incumplimiento de las obligaciones profesionales, en los términos de la Resolución 604 de 2020, de la JCC, que reglamenta el procedimiento sancionatorio seguido por el tribunal disciplinario de esta autoridad de vigilancia".

Sin embargo se le recomienda, dada la inquietud de su consulta tener en cuenta lo preceptuado en los artículos 35, 36 y 37.10 de la Ley 43 de 1990⁶.

⁴ Tomado del Decreto 410 de 1971 Código del Comercio, Capítulo VIII Revisor Fiscal, Artículo 207 Funciones del Revisor Fiscal.

⁵ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=b9e93218-2e1a-436c-9da4-4904d0404e7a>

⁶ https://www.mineducacion.gov.co/1621/articles-104547_archivo_pdf.pdf



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

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez.

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera 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