

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-031909
Fecha de Radicado	24 de octubre de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0529
Tema	Inquietudes – Copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

- 1. ¿De acuerdo a las normas internacionales que le aplican, puede el Revisor Fiscal de una copropiedad y/o el administrador negarse a suministrar un correo de contacto directo a los copropietarios para presentar consultas, quejas, denuncias, solicitudes y/o reclamaciones dirigidas exclusivamente al RF respecto a las situaciones de la copropiedad?*
- 2. En ese sentido ¿Cuál es entonces, la forma indicada, en que se deben comunicar los propietarios con el revisor fiscal si tienen evidencias de irregularidades, para proteger su integridad?*
- 3. ¿Puede un administrador y/o consejo de administración, negarse a convocar asamblea extraordinaria para aprobar los estados financieros y el presupuesto que fueron improbados en la asamblea ordinaria, así como la contratación de una auditoría aprobada por la asamblea?*
- 4. ¿Pueden un administrador y/o consejo celebrar y ejecutar arbitrariamente contratos que afectan directamente la integridad de los datos y la seguridad de los copropietarios como decidir implementar una nueva citofonía virtual obligando a entregar los datos personales, so pena de cancelar el servicio, o cambiar súbitamente la empresa de vigilancia que maneja datos biométricos, sin consultar a la asamblea previamente*
- 5. ¿Cómo se puede validar o implementar un procedimiento público y transparente de contratación en una copropiedad?*
- 6. ¿Es legal y permitido solicitar el acceso por correo electrónico o en un repositorio con acceso restringido sólo a los copropietarios, documentos de interés general para la asamblea (los copropietarios en cualquier momento) como estados financieros, presupuestos, informes, reglamento de copropiedad, manual de convivencia, acta de la asamblea (sin datos personales nombres y aptos), contratos, etc?*

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

7. *¿Puede o es legal que el administrador negarse a ello amenazando con denuncias y que es ilegal hacerlo?*
8. *¿Pueden o es legal negarse a suministrar los detalles del contrato de revisoría fiscal, administración y otros?*
9. *¿Es permitido a los copropietarios conocer y consultar la información de todos los contratos celebrados por la administración en una propiedad horizontal? ¿Puede el administrador negarse a brindarla?*
10. *¿Que se requiere para que se permita la consulta en cualquier momento de los contratos, actas, presupuesto, estados financieros, flujo de caja y se exija la consulta previa a la asamblea así sea por encuesta su opinión al respecto cuando afecten el interés general y su seguridad como explico arriba?*
11. *¿Es legal que un administrador persiga, multe y/o amenace con el argumento de violación del manual de convivencia, a un propietario por pedir firmas de 7pm a 9pm, para un derecho de petición de solicitud de información e interés general de la comunidad? (...)*

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:

3. *¿Puede un administrador y/o consejo de administración, negarse a convocar asamblea extraordinaria para aprobar los estados financieros y el presupuesto que fueron improbados en la asamblea ordinaria, así como la contratación de una auditoría aprobada por la asamblea?*
4. *¿Pueden un administrador y/o consejo celebrar y ejecutar arbitrariamente contratos que afectan directamente la integridad de los datos y la seguridad de los copropietarios como decidir implementar una nueva citofonía virtual obligando a entregar los datos personales, so pena de cancelar el servicio, o cambiar súbitamente la empresa de vigilancia que maneja datos biométricos, sin consultar a la asamblea previamente*
6. *¿Es legal y permitido solicitar el acceso por correo electrónico o en un repositorio con acceso restringido sólo a los copropietarios, documentos de interés general para la asamblea (los*

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



copropietarios en cualquier momento) como estados financieros, presupuestos, informes, reglamento de copropiedad, manual de convivencia, acta de la asamblea (sin datos personales nombres y aptos), contratos, etc?

7. ¿Puede o es legal que el administrador negarse a ello amenazando con denuncias y que es ilegal hacerlo?

11. ¿Es legal que un administrador persiga, multe y/o amenace con el argumento de violación del manual de convivencia, a un propietario por pedir firmas de 7pm a 9pm, para un derecho de petición de solicitud de información e interés general de la comunidad?

En cuanto a las preguntas antes citadas, es preciso aclarar que no es competencia del CTCP el evaluar las actuaciones de los administradores. Sin embargo, la Orientación Técnica No. 15 “Copropiedades de uso residencial o mixto” acerca del administrador, manifiesta lo siguiente:

“DE LA “ADMINISTRACIÓN” Y/O “ADMINISTRADOR”

La administración es el conjunto de actividades orientadas al cuidado y manejo de los bienes de los copropietarios; es ejercida por la entidad sin ánimo de lucro que nace como consecuencia de la figura de propiedad común sobre un inmueble, sujeto al régimen de propiedad horizontal. La administración de los bienes comunes y de propiedad de la copropiedad recae sobre el administrador, para el caso de las zonas francas¹³ este será el usuario operador.

El Administrador es la persona natural o jurídica designada por la Asamblea General de propietarios o el Consejo de Administración, si este existe, para ejercer la representación legal de la persona jurídica para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad.

El Administrador representa legalmente a la copropiedad, su actividad se dirige principalmente a la administración de recursos para atender los gastos propios de funcionamiento, mantenimiento, conservación y seguridad de la copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

El Administrador responde por los perjuicios causados a los copropietarios, a las personas jurídicas y a terceros, por dolo, culpa leve y culpa grave. 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. (Negrilla y subrayado fuera de texto)

1. ¿De acuerdo a las normas internacionales que le aplican, puede el Revisor Fiscal de una copropiedad y/o el administrador negarse a suministrar un correo de contacto directo a los copropietarios para presentar consultas, quejas, denuncias, solicitudes y/o reclamaciones dirigidas exclusivamente al RF respecto a las situaciones de la copropiedad?

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

2. *En ese sentido ¿Cuál es entonces, la forma indicada, en que se deben comunicar los propietarios con el revisor fiscal si tienen evidencias de irregularidades, para proteger su integridad?*

Para las inquietudes 1 y 2, a pesar que la pregunta no es una inquietud de carácter técnico contable, el administrador debe garantizar los canales necesarios para una comunicación efectiva con los copropietarios. En el caso del revisor fiscal, los requerimientos que se le hagan por parte de los copropietarios, deben hacerse a través del administrador y/o consejo de administración.

8. *¿Pueden o es legal negarse a suministrar los detalles del contrato de revisoría fiscal, administración y otros?*

9. *¿Es permitido a los copropietarios conocer y consultar la información de todos los contratos celebrados por la administración en una propiedad horizontal? ¿Puede el administrador negarse a brindarla?*

10. *¿Que se requiere para que se permita la consulta en cualquier momento de los contratos, actas, presupuesto, estados financieros, flujo de caja y se exija la consulta previa a la asamblea así sea por encuesta su opinión al respecto cuando afecten el interés general y su seguridad como explico arriba?*

Acerca de las anteriores inquietudes, con respecto a la solicitud de información al administrador, el CTCP se refirió sobre un tema similar al consultado, en el concepto 2016-363, que podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace conceptos.

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.

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

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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

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.”

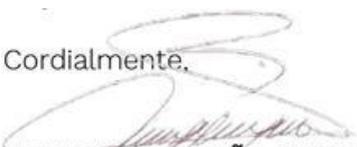
En virtud de lo anterior, la administración de una copropiedad deberá observar las directrices mencionadas, so pena de incurrir en el incumplimiento de las directrices legales enunciadas.

5. *¿Cómo se puede validar o implementar un procedimiento público y transparente de contratación en una copropiedad?*

En cuanto a la pregunta No. 5, este Consejo no es competente para dar respuesta a la misma, por no tratarse de una pregunta técnico contable.

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,


JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

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

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