



MinCIT  
Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo



PROSPERIDAD  
PARA TODOS

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., 19 MAR. 2014

Señora  
**ADRIANA BERMUDEZ S.**  
[adribermud22@gmail.com](mailto:adribermud22@gmail.com)

**REFERENCIA:**

Fecha de radicado	25 de noviembre de 2013
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2013 – 380 - CONSULTA
Tema	Existe inhabilidad para ejercer como revisor fiscal de una propiedad horizontal mixta, cuando se posee un inmueble por medio de un arrendamiento financiero?

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 y 8 de la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto Reglamentario 3567 de 2011, procede a responder la consulta.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“quisiera saber su concepto con respecto a:*

*en un conjunto de Propiedad Horizontal Mixto, hay locales comerciales, hay una contadora que adquirió (sic), el inmueble por leasing es decir esta (sic), en arrendamiento financiero, ella se postuló (sic), como revisora fiscal, y de acuerdo al artículo (sic), 56 de la ley 675 no podría (sic), ser revisora pero dice que ella si puede por ser locataria.*

*es (sic), cierto puede ella ser revisora fiscal y quiere además traer al amigo contador y a la administradora.”*

**CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del Consejo Técnico de la Contaduría Pública pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

Con base en la información suministrada por la peticionaria, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

El revisor fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en los conjuntos de uso comercial o mixto, según lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual establece:

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530  
Bogotá, D.C. Colombia



MinCIT  
Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo



PROSPERIDAD  
PARA TODOS

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

*“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.”*

Para hacer claridad sobre el concepto de “tenedor de bienes privados”, es necesario remitirnos al artículo 775 del Código Civil, el cual establece:

*“Mera tenencia. Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestrador, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.”*

Respecto de la definición de arrendamiento, el artículo 1973 del Código Civil establece:

*“Definición de arrendamiento. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

De lo anterior se puede deducir que el arrendatario es tenedor del bien arrendado, por cuanto el arrendador le ha cedido el derecho de uso o goce, que son los presupuestos que el artículo 775 del código civil enumera para definir la tenencia.

En conclusión, se presenta inhabilidad en el nombramiento del revisor fiscal en una propiedad horizontal de uso mixto cuando el candidato a ocupar el cargo es tenedor, en el mismo conjunto, de un inmueble a través de un contrato de arrendamiento financiero.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo tuvo en cuenta la información presentada por la consultante y sus efectos son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual establece que: “Salvo disposición legal en contrario, 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,

*Wilmar Franco Franco*

**WILMAR FRANCO FRANCO**

Presidente

Proyectó: Carlos A. Castro Losada  
Consejero Ponente: GSC  
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530  
Bogotá, D.C. Colombia