



**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

**AURA CARVAJAL**

[auramado@hotmail.com](mailto:auramado@hotmail.com)

**REFERENCIA:**

Fecha de radicado	31 de octubre de 2013
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2013 – 354 - CONSULTA
Tema	El papel del revisor fiscal en las copropiedades

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)**

*“Me permito hacerles las siguientes consultas:*

1. *PAPEL DEL REVISOR FISCAL EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL. En primer lugar me gustaría conocer si el revisor fiscal en una propiedad horizontal además de verificar que la contabilidad este(sic), de acuerdo con las normas contables vigentes en Colombia también responde por el cumplimiento de los reglamentos de la propiedad horizontal. Lo pregunto porque en el edificio donde soy propietaria tanto la administración como el consejo de administración han ignorado los reglamentos aprobados y el revisor fiscal, quien suponemos esta para defender nuestros intereses, no se ha pronunciado en su momento; por el contrario se muestra molesto cuando se solicita su intervención para hacerlos cumplir.*

2. *AJUSTES CONTABLES DE DIFERENTE Año (sic), FISCAL. De otra parte quiero saber si es cierto que para hacer un ajuste contable a una cuenta especial de cuota extraordinaria por un descuento de más de un millón de pesos que según el revisor fiscal se contabilizó como un ingreso se requiere de la aprobación de la asamblea general, por tratarse de diferente año fiscal.*

*CASO: En el año 2010 se pago (sic), el saldo del arreglo del ascensor por \$17.020.000 con dineros de la cuenta extraordinaria, pero en la contabilidad figura por \$18.620.000, según un informe que nos presentaron en esta semana. Cuando solicite (sic), al revisor fiscal hacer un ajuste contable para reflejar el verdadero saldo de la cuota extraordinaria, dado que la asamblea aprobó su devolución, arguyo (sic), que para hacer dicho ajuste tenía que ser aprobado por la asamblea general. Es esto cierto?*

*ANTECEDENTES: En el 2005 se pidió una cuota extraordinaria para un recaudo de más de \$525 millones de pesos. Hasta el 2009 la administración del momento presentó informe de los gastos que se causaron contra dicha cuenta. Al cambiar la administración y el revisor fiscal no volvieron a presentarlo a pesar que desde*

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.

*hace más de un año veníamos solicitándolo, hasta con derechos de petición, pero tanto el revisor fiscal, como la administración incluida la presidenta del consejo se habían rehusado.*

3. *INTERESES DE MORA SOBRE LA CUOTA EXTRAORDINARIA. Es cierto que no se puede aplicar intereses de mora a los que adeudann (sic), dineros por cuota extraordinaria? Según (sic), el revisor fiscal existe una norma que lo prohíbe; lo cual suena ilógico pues estaría en detrimento de quienes pagan puntuales. En caso que la norma exista, se podría (sic), traer la deuda a valor presente? Hay copropietarios que deben saldos de esta cuota desde el 2006 si tenemos en cuenta que el poder adquisitivo de \$20 millones en el 2006 no es el mismo que hoy en día.*

4. *INTERESES DEVENGADOS POR LA CUENTA DE LA CUOTA EXTRAORDINARIA. De otra parte también hemos estado solicitando un informe de los intereses devengados desde la apertura de dicha cuenta pero a la fecha no ha sido posible obtenerlo. Yo he recurrido al revisor fiscal pero su respuesta ha sido el silencio. Existe algún recurso al cual podamos apelar para obtener esta información?*

**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 y 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 la solicitud en los siguientes términos y en el mismo orden en que fueron efectuadas las preguntas:

1.- En primer lugar hay que destacar que el responsable del cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal es el administrador, según lo dispuesto en el artículo 23 de la ley 222 de 1995, el cual al referirse a las funciones del administrador estableció:

“En el cumplimiento de su función los administradores deberán:

1. Realizar los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social.
2. Velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales o estatutarias.”

De otra parte, las funciones del revisor fiscal podrían variar según se trate de una copropiedad de uso comercial, mixto o residencial. Si la copropiedad es de uso comercial o mixto, las funciones del revisor fiscal serán las contenidas en el artículo 207 del Código del Comercio. Si la copropiedad es de uso residencial, el revisor fiscal deberá ejercer las funciones que expresamente le señalen los estatutos o la asamblea general; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la asamblea general, el revisor fiscal ejercerá las funciones indicadas en el precitado artículo del Código del Comercio, el cual dispone en los numerales 5 y 6 lo siguiente:





**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.

*“5) Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título;*

*6) Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales; “*

En conclusión, si bien es cierto que el cumplimiento del reglamento vigente al interior de la copropiedad es de responsabilidad del administrador, también lo es el hecho que el revisor fiscal deberá evaluar, que el administrador haga cumplir el reglamento de propiedad horizontal y demás normas de convivencia.

En virtud de lo anterior, si el revisor fiscal en el desarrollo de sus labores identifica incumplimiento al reglamento de propiedad horizontal, debe informarlo por escrito al administrador y al Consejo de Administración, recomendando los correctivos necesarios para subsanar la deficiencia. Si pasado un plazo prudente, el revisor fiscal observa que no se han tenido en cuenta sus recomendaciones y que la deficiencia persiste, deberá citar a asamblea general extraordinaria para informar a la comunidad sobre los hallazgos detectados y la falta de compromiso por parte de la administración para su corrección.

2.- En relación con su segunda pregunta, el artículo 56 de la Ley 43 de 1990 establece que los errores u omisiones en el registro de los hechos económicos se deben corregir con un nuevo asiento contable en la fecha en que se detecten. En ningún momento las disposiciones legales vigentes mencionan que para corregir un error de periodos anteriores se debe contar con la aprobación de la asamblea general de copropietarios.

Por lo anterior, carece de fundamento la afirmación en el sentido de que para corregir un error contable se deba convocar a la asamblea general para solicitar su autorización.

Así las cosas, el contador de la copropiedad debió ajustar el error en el momento en que lo detectó, sin requerir para ello de autorización por parte de la asamblea general de copropietarios. Al no hacerlo, estaría contraviniendo lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, el cual establece que la certificación de estados financieros consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, en especial la afirmación relacionada con la presentación y revelación, la cual establece:

*“Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.”*

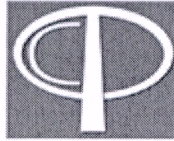
3.- En relación con los intereses por mora sobre las cuotas extraordinarias, el artículo 1615 de Código Civil establece lo siguiente:

*“Toda obligación que haya sido legal y estatutariamente establecida, con fecha cierta de vencimiento para efectuar el pago, y no se pague en la debida oportunidad, se encuentra en mora.*

*Por ello es importante que al establecer la obligación, se manifieste hasta cuando es oportuno pagar, y si vencido el plazo se genera intereses, su tasa y demás detalles.*



**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.

*Quando no se hace en la forma establecida, no hay fecha cierta, para cobrar intereses hay que constituir previamente al deudor en mora, y solo hasta que ello se realice, se causan intereses."*

Así las cosas, para efectos de determinar si hay lugar al cobro de intereses por mora sobre las cuotas extraordinarias, se deberá verificar si al momento de establecer la obligación se fijó el plazo para el delimitar el pago oportuno, así como también verificar si se estableció que el no pago oportuno generaría intereses y de ser así, la tasa a la que se liquidaría.

4.- Como ya se mencionó en la respuesta a la primera pregunta, las funciones del revisor fiscal son específicas y se encuentran en el artículo 207 del Código del Comercio y dentro de ellas no está el atender requerimientos individuales de los propietarios de las viviendas.

En ese sentido, el informe que usted menciona en su pregunta cuatro (4), relacionada con los intereses devengados producto de las cuotas extraordinarias que se encuentran vencidas, debería solicitarlo al administrador de la copropiedad quien es el responsable de la contabilidad y de la elaboración y presentación de los estados financieros.

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