



CTCP-10-01233-2019

Bogotá, D.C.,

Señora

YAMILE ALVARADO

consul_empresarial@yahoo.es

Asunto: Consulta: 1-2019-027955

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	20 de septiembre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP:	2019-0950-CONSULTA
Código referencia:	0-4-952-6
Tema:	Registro nombramiento Revisor fiscal de PH

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral tercero del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN

Con posterioridad a la elección del revisor fiscal por parte de la asamblea de copropietarios y la aceptación del encargo de revisoría fiscal, las actuaciones del revisor fiscal tendrán validez ante terceros, así su nombramiento no haya sido registrado en la alcaldía correspondiente.

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



CONSULTA (TEXTUAL)

CONSULTA ACERCA DE EFECTOS LEGALES Y RESPONSABILIDADES PARA REVISOR Y/O ADMINISTRADORES QUE NO GESTIONAN EL REGISTRO DEL REVISOR FISCAL ANTE LAS ENTIDADES PÚBLICAS RESPECTIVAS -COPROPIEDADES

Respetados Señores:

Agradezco dar respuesta y claridad a esta comunicación, toda vez que es común en la copropiedad que se rigen por la Ley 675 de 2001, no registrar ante la Alcaldía Menor de la localidad en la que está ubicada la Copropiedad, el nombramiento y aceptación del Revisor Fiscal designado por la Asamblea de Copropietarios. En razón de ésta omisión, agradezco se emita pronunciamiento por parte de la Junta Central de Contadores y /o Consejo Técnico de la Contaduría, en relación con las responsabilidades que tiene el Contador, que a sabiendas de que tiene la obligación de estar registrado como tal, ante la entidad que lleva control de los representantes legales y revisores fiscales de las copropiedades (Alcaldías menores para este caso) y también tiene la obligación de asesorar en éste asunto, ante el desconocimiento o negligencia de los Administradores, no lo cumple.

Preguntas:

¿Al no registrarse como Revisor Fiscal ante el ente competente, las actuaciones del Revisor Fiscal son válidas?

¿Qué efectos legales y responsabilidades tiene esta omisión ante terceros y ante los copropietarios?

¿Puede actuar el Revisor Fiscal, o sea puede ejercer funciones sin cumplir este requisito y que efectos tendría sus actuaciones, directivas, estados financieros que firme?

¿Dónde se pueden presentar las denuncias ante incumplimientos de esta naturaleza y quiénes tienen responsabilidad frente a esta omisión de registro?

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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



Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

1. ¿Al no registrarse como Revisor Fiscal ante el ente competente, las actuaciones del Revisor Fiscal son válidas?

Con posterioridad a la elección del revisor fiscal por parte de la asamblea de copropietarios y la aceptación del encargo de revisoría fiscal, las actuaciones del revisor fiscal tendrán validez ante terceros, así su nombramiento no haya sido registrado en la alcaldía correspondiente

Mediante consulta 2019-0685, el CTCP manifestó lo siguiente

“Es importante tener en cuenta que la responsabilidad del revisor fiscal se genera a partir de su nombramiento y correspondiente aceptación por parte del Revisor Fiscal, y no desde el momento de su inscripción en la Cámara de Comercio, tal como lo expone el Consejo de Estado - Sección 4° en la sentencia con número de radicado 25000-23-27-000-1999-0322-01-(11137) y la cual establece lo siguiente:

“La designación del revisor fiscal tiene en el Código de Comercio una formalidad adicional (registro en la Cámara de Comercio), pero su omisión no afecta o supedita la existencia y validez del acto de nombramiento, pues una vez elegido el revisor fiscal él debe iniciar el cumplimiento de sus funciones y asumir las obligaciones y responsabilidades propias de su cargo, por ello se dice que el registro mercantil es un acto declarativo, mas no constitutivo.”

2. ¿Qué efectos legales y responsabilidades tiene esta omisión ante terceros y ante los copropietarios?

Se configuraría un incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias para la administración de la entidad, debido que es necesario que esta realice el registro ante la alcaldía, respecto de las responsabilidades frente a terceros.



3. ¿Puede actuar el Revisor Fiscal, o sea puede ejercer funciones sin cumplir este requisito y que efectos tendría sus actuaciones, directivas, estados financieros que firme?

El revisor fiscal puede actuar y firmar documentos, pero se debe exigir a la administración que haga el correspondiente registro del nombramiento del revisor fiscal ante la alcaldía.

4. ¿Dónde se pueden presentar las denuncias ante incumplimientos de esta naturaleza y quiénes tienen responsabilidad frente a esta omisión de registro?

El tema debe ser tratado a través del consejo de administración de la copropiedad.

Frente a la pregunta, sobre quién debe hacer el registro del revisor fiscal en una propiedad horizontal, el concepto 2-2012-11080 del 02/03/2012, emitido por La Secretaria General Alcaldía Mayor de Bogotá, establece que dicho registro lo debe hacer el administrador.

" (...)

1. "¿Es obligación registrar ante la Alcaldía al Revisor Fiscal realizados (sic) en Asambleas de copropietarios, en una copropiedad Residencial, (sic) ya que la ley 675/01, no establece obligación de nombrar Revisor Fiscal para copropiedades Residenciales (sic)?"

2. "Como básicamente la certificación lo que da (sic) es publicidad ante terceros, no se requiere certificación de la Alcaldía, para que se reconozca al Revisor Fiscal, ya que los mismos copropietarios en Asamblea fueron quien (sic) lo eligieron."

Al respecto cabe hacer las siguientes precisiones:

La Ley 675 de 2001 fijó el marco normativo del régimen de propiedad horizontal, y en su artículo 1° determina que su objeto es regular la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

El artículo 3° ídem respecto al Reglamento de Propiedad Horizontal señala: "Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."

En el artículo 8° se determinan las competencias de las entidades territoriales frente al régimen de propiedad horizontal y señala como obligación: "Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas





jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. (Negrilla fuera de texto)

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto."

En lo relacionado con el Revisor fiscal del conjunto o edificio en sus artículos 56 y 57 estableció:

"(...)

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. (Negrilla fuera de texto)

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."

Por otra parte, en el Decreto Distrital 854 de 2001, "Por el cual se delegan funciones del Alcalde Mayor y se precisan atribuciones propias de algunos empleados de la Administración Distrital", en su artículo 50, adicionado por el artículo 3° del Decreto Distrital 192 de 2002, se consagra lo siguiente:

"ARTICULO 50. Corresponderá a los Alcaldes Locales de Bogotá D.C. la inscripción y expedición de las certificaciones de existencia y representación legal de las personas jurídicas reguladas por la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, sobre la constitución de edificios o conjuntos.

Para el ejercicio de la función delegada, la competencia de los Alcaldes Locales se determinará respecto a los edificios o conjuntos que se encuentren ubicados dentro de la correspondiente jurisdicción territorial de cada localidad.

La facultad delegada se desarrollará conforme con los requisitos fijados en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO: Igualmente, le corresponderá a los Alcaldes Locales ordenar a los administradores la entrega de la copia de las actas de asamblea, cuando se niegue su entrega a los propietarios, so pena de aplicar las sanciones del caso, tal como lo dispone el parágrafo del artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

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



Además, les compete dar trámite a todos los asuntos relacionados con el régimen de propiedad horizontal que dicha Ley, sus reformas o los decretos reglamentarios atribuyan al Alcalde Distrital".

En ese orden de ideas, y de acuerdo con las disposiciones distritales citadas, de manera atenta, se manifiesta:

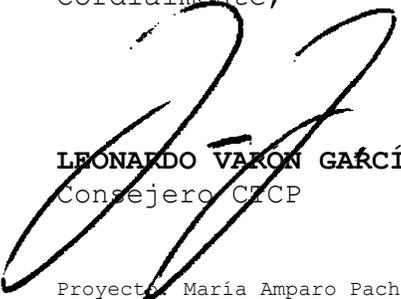
Como se señaló en precedencia, **es facultad de la Asamblea General de copropietarios decidir respecto de la existencia de la figura del Revisor Fiscal, situación que recae única y exclusivamente en cabeza de este órgano.**

En dicho evento, en concepto de esta Dirección, **una vez aprobada por el citado órgano dicha designación, el administrador del edificio o conjunto deberá presentar ante el Alcalde de la localidad respectiva los documentos que demuestren el nombramiento y aceptación tanto del representante legal como del revisor fiscal, así como de la escritura contentiva del régimen de propiedad horizontal debidamente registrada, si ello no se hubiere hecho, para efectos de realizar la correspondiente inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que se refiere la citada ley".** (Negrilla añadida)

Este concepto reemplaza lo expuesto en el concepto 2015-952.

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,


LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CICP

Proyecto: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno.





Radicado relacionada No. 1-2019-027955

CTCP

Bogota D.C, 31 de octubre de 2019

Señor(a)
YAMILE ALVARADO NIÑO
asesor.direccion2@jcc.gov.co

Asunto : Respuesta a Consulta

Saludo

Adjuntamos respuesta a consulta 2019-0950

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-0950 Registro Nombramiento Revisor fiscal de PH env LVG WFF LHM.pdf

Revisó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT