

**Concepto N° 0473**  
**01-06-2020**  
**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**

Bogotá, D.C.,

**Asunto:** Consulta 1-2020-010655

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado: 11 de mayo de 2020  
Entidad de Origen: Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
N° de Radicación CTCP: 2020-0473 – CONSULTA  
Código referencia: 0-6-962-3  
Tema: Contadores Públicos: Retención de documentos

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*Resido en el Edificio Multifamiliar Rodriguez, MIXTO, por su uso comercial y habitacional. Mediante Sentencia de fecha 07 de Noviembre del año 2019, emitida por el Juzgado Segundo Civil de oralidad de Tunja, proceso impugnación actas de asamblea de fecha 31 de Marzo del año 2019, se ANULO TODO LO ACTUADO POR CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, REVISOR FISCAL Y ADMINISTRADOR, el Juzgado compulso copias a la alcaldía Mayor de Tunja, para anular la inscripción del REVISOR FISCAL Y ADMINISTRADOR, lo que sucedió el 26 de Diciembre del año 2019, el consejo de administración, **nombró nuevamente al mismo administrador y al mismo revisor fiscal el 97 (SIC) de Noviembre del año 2019, siendo negada su inscripción en la alcaldía de Tunja, por contravenir la ley 675 del 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, por falencias en el nombramiento del revisor fiscal, y el consejo de administración la mayoría de propietarios no quisieron nombrar revisor fiscal ni administrador ni quieren ser miembros del consejo de administración a pesar de que estamos obligados por ley, es así como la señora administradora y el revisor fiscal, anulados por sentencia judicial, no han querido entregar la contabilidad del Edificio, bienes inmuebles, actas, soportes contables y/o dejar inspeccionar estos documentos, cuentas bancarias etc, a los propietarios que se lo han solicitado, aduciendo, que el Juzgado les ordenó que debían entregar al Consejo de administración, según ellos inexistente, el Juzgado nunca dio orden para entregar al consejo de administración, ni la alcaldía se pronunció al respecto, no es su jurisdicción, así las cosas al 11/05/2020, continúan con las cuentas documentos oficinas, llaves, sin que los propietarios tengamos acceso a ellos, por lo cual (SIC) solicito de su despacho respetuosamente se me informe:***

1. *Cuáles son los pasos a seguir.*
2. *A que (SIC) autoridad se puede acudir para la entrega de los bienes a los propietarios.*
3. *Donde podemos denunciar estos hechos.*
4. *Cuanto tiempo tenían para ser la entrega y a quién.*
5. *Se puede solicitar disciplinario al revisor fiscal por estos hechos.*
6. *Cualquier otra información con respecto al tema.*

**RESUMEN:** la administración de la copropiedad es responsable de la contabilidad y los soportes, según el artículo 36 de la Ley 675 de 2001, son órganos de dirección y administración, la asamblea general de propietarios, el consejo de administración, si lo hubiere, y el administrador del edificio o conjunto. En relación con las actuaciones de los contadores públicos que tiene como práctica retener los documentos de una entidad, el CTCP en el concepto 2015-354 señaló que los libros de contabilidad, los estados financieros, los soportes internos y externos, las actas y demás documentos son de propiedad del conjunto residencial,

por ello el contador que presta sus servicios en la copropiedad, o el revisor fiscal, no puede retenerlos, sustraerlos, ni apoderarse de ellos, ello representaría un acto irregular que podría ser objeto de sanción por parte del tribunal disciplinario de la Junta Central de Contadores, por cuanto ello configuraría un incumplimiento de las normas profesionales.

## **CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.”

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.

En primer lugar debemos indicar, que el CTCP es un organismo de normalización técnica, una de sus funciones es dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad información financiera y aseguramiento, por ello no tenemos competencia para pronunciarnos sobre los conflictos que se presentan entre los administradores y quienes certifican y dictaminan los informes financieros de una copropiedad de uso mixto, estos asuntos deberán resolverse ante las autoridades competentes, conformes a lo establecido en las normas legales.

La asamblea de copropietarios es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica, y en sus funciones básicas se encuentra la de nombrar y remover libremente al administrador y fijarle su remuneración, elegir y remover a los miembros del consejo de administración, y cuando exista, al revisor fiscal y su suplente (Ver Art. 38 de la Ley 675 de 2001). También se ha previsto en el Art. 50 de la Ley 675 de 2001, que el nombramiento del Administrador deberá hacerse por el Consejo de Administración, cuando este consejo exista, para el período que prevea el reglamento de la copropiedad. Por lo anterior, es irregular cualquier acto, mediante el cual el consejo de administración nombra o remueve al revisor fiscal, puesto que esta función es de la Asamblea de copropietarios, lo mismo que el nombramiento del consejo de administración.

En conclusión, la administración de la copropiedad es responsable de la contabilidad y los soportes, según el artículo 36 de la Ley 675 de 2001, son órganos de dirección y administración, la asamblea general de propietarios, el consejo de administración, si lo hubiere, y el administrador del edificio o conjunto. En relación con las actuaciones de los contadores públicos que tiene como práctica retener los documentos de una entidad, el CTCP en el concepto 2015-354 señaló que los libros de contabilidad, los estados financieros, los soportes internos y externos, las actas y demás documentos son de propiedad del conjunto residencial, por ello el contador que presta sus servicios en la copropiedad, o el revisor fiscal, no puede retenerlos, sustraerlos, ni apoderarse de ellos,

ello representaría un acto irregular que podría ser objeto de sanción por parte del tribunal disciplinario de la Junta Central de Contadores, por cuanto ello configuraría un incumplimiento de las normas profesionales.

En lo relacionado con el contador que ejerce como revisor fiscal, debemos anotar que este no es responsable de los libros de contabilidad y sus soportes, puesto que sus funciones son las establecidas en la Ley, y en ellas no se encuentra las de asumir funciones que corresponder a la dirección y administración de la copropiedad, por ello se debe precisar qué tipo de documentación es la que está siendo requerida al revisor fiscal, la cual debe estar relacionada con su función legal, y si este ha asumido funciones que corresponden a la administración. Si este fuera el caso, esto representaría un incumplimiento de los principios de independencia y de ética, que han sido establecidas en la Ley 43 de 1990, lo cual podría ser objeto de sanciones disciplinarias.

Por último le manifestamos, que si existe información objetiva sobre el incumplimiento de normas profesionales por parte del revisor fiscal o contador de la copropiedad, usted podría remitir una queja ante el Tribunal Disciplinario de la UAE Junta Central de Contadores, para ello deberá tener en cuenta lo establecido en el Artículo 6 de la Resolución 604 de 2020 de la Junta Central de Contadores, "por medio de la cual esta entidad adopta el procedimiento interno de los procesos disciplinarios que adelanta el Tribunal Disciplinario, contra los contadores públicos y entidades que presten servicios propios de la ciencia contable, norma que deroga la Resolución 000-0667 de 2015". Adicionalmente podría interponer acción judicial ante la jurisdicción correspondiente.

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,

**WILMAR FRANCO FRANCO**

Presidente CTCP