

Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

No. del Radicado	1-2021-014851 / 1-2021-015919
Fecha de Radicado	12 de mayo de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0314
Tema	Propiedad Horizontal - Periodo del Revisor Fiscal

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“(...) Antecedentes:*

*14. Que el Reglamento interno de la Propiedad no estipula el periodo para el cual es elegido el cargo de Revisor Fiscal.*

*15. Que la Asamblea General del año 2020 celebrada de forma presencial el 23 de febrero del 2020 en la cual fue elegido el Contador Público Señor (...) como Revisor Fiscal, (...). En la cual no se estipula el periodo para el cual es elegido.*

*16. Que la Administración de ese momento no firmó contrato de Prestación de Servicios con el Revisor Fiscal durante los años que desempeñó el cargo (es decir desde que se generó Personería Jurídica a la Agrupación), por lo cual no hay un contrato escrito por parte de la Agrupación que estipule el objeto, actividades, fecha de inicio y finalización de las funciones. El Revisor Fiscal saliente el Sr. (...) llevaba aproximadamente 8 años de servicio en la Agrupación sin que se soporte ningún contrato escrito de prestación de servicios.*

*17. Que en la Alcaldía de Soacha se radicó carta de Aceptación de Cargo en la cual el Revisor Fiscal se posesiona desde el 1 de abril del 2020 hasta el 31 de marzo del 2021 junto con el acta de la Asamblea General, desconocemos si la Alcaldía tiene la facultad de estipular el periodo de ese cargo cuando la Asamblea no lo ha hecho.*

*18. Que la Resolución de Representación Legal generada por la Secretaria de Gobierno de la Alcaldía de Soacha menciona que la Representación legal de la Agrupación es desde el 1º de abril del 2020 hasta el*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

*31 de marzo del 2021 e incluye ese periodo para la Revisoría Fiscal. Que en Asamblea General del año 2021 realizada de forma virtual el 28 de febrero de 2021 fue elegida por votación como lo establece la ley para el cargo de Revisora Fiscal a la Contadora Pública Señora (...).*

*19. Que la Sra. (...) envía carta de aceptación del cargo para ser anexada al Acta de Asamblea con fechas desde el 1 de marzo de 2021 hasta el 28 de febrero de 2022 o hasta que la Asamblea la remueva del cargo.*

*20. Que la Ley 675 de 2001 en su artículo 38 cita "5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año". Pero no estipula de que fecha a que fecha.*

*21. Que a la fecha no se ha firmado contrato con la Nueva Revisoría Fiscal ya que no se tiene claridad a quien le corresponde el periodo comprendido entre el 1 y el 31 de marzo del 2021.*

*22. La Revisoría Fiscal saliente afirma que la Resolución de Representación Legal le asigna ese periodo (del 1 al 31 de marzo del 2021) y La Revisoría Fiscal entrante en que la Asamblea removió al Revisor anterior del cargo el día 28 de febrero de 2021, día a partir del cual fue elegida por la Asamblea General de Copropietarios.*

*23. El Revisor Fiscal saliente Señor (...), radicó el 24 de marzo de 2021 en la administración de la Agrupación (...) cuenta de cobro de honorarios por concepto de revisoría fiscal a la agrupación para el periodo comprendido entre el 1 y el 31 de marzo de 2021 aunque los Estados Financieros del mes de marzo se entregaron por parte del Contador el 28 de abril de 2021.*

*24. Que la Revisora Fiscal entrante pasa Factura Electrónica FE64 por concepto de sus Honorarios del mes de marzo con fecha 30 de abril una vez son entregados el 30 de abril los Estados Financieros por parte del Contador saliente que corresponden al mes de Marzo 2021.*

*25. El Revisor Fiscal saliente firmó las retenciones del periodo de Marzo y aplicó retención en la fuente de su cuenta de cobro sin el consentimiento de la Nueva Administración o del Consejo de Administración.*

*26. Que el Consejo de Administración en el mes de Marzo antes que se llevara a cabo el inicio del cierre contable, invitó citó a los dos Revisores Fiscales a que expusieran en que se justificaban para afirmar que tenían competencia en ese periodo (solo se presentó la Revisora Fiscal entrante) e interpretó las*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

*Leyes y las normas entendiéndose que el Revisor Fiscal saliente fue destituido por la Asamblea General el 28 de febrero día que se celebró la reunión.*

*Por los hechos relacionados anteriormente elevamos las siguientes consultas:*

*a) ¿Qué Revisor Fiscal debe ser reconocido por la Administración y por el Consejo de Administración para el periodo comprendido entre el 1 y el 31 de marzo de 2021, teniendo en cuenta que ambos Revisores están afirmando que les corresponde la Revisoría Fiscal de ese periodo y por lo tanto, el pago de sus honorarios? Además, teniendo en cuenta que el revisor fiscal saliente en ninguno de los años que ejerció su cargo no firmó ningún contrato laboral.*

*b) ¿La Alcaldía puede pactar la fecha de competencia del Revisor Fiscal cuando no ha habido un pacto previo de las mismas con la Asamblea General que es el Órgano que asigna el cargo y por tanto su Empleador?*

*c) ¿Cualquier Revisor Fiscal puede radicar una carta de aceptación de cargo con fecha prudente a favor del mismo, como en este caso el Revisor saliente la radicó estipulando a su vez la fecha de culminación de funciones sin ni siquiera tener el visto bueno del Administrador y/o presidente de la Asamblea General de Copropietarios?*

*d) ¿La Revisora Fiscal entrante puede radicar carta aceptando a partir de la fecha que inicia actividades de revisoría?*

*e) ¿El Revisor Fiscal saliente realizó extralimitación al firmar la retención de la fuente del periodo de Marzo?*

## 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:

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

¿Qué Revisor Fiscal debe ser reconocido por la Administración y por el Consejo de Administración para el periodo comprendido entre el 1 y el 31 de marzo de 2021, teniendo en cuenta que ambos Revisores están afirmando que les corresponde la Revisoría Fiscal de ese periodo y por lo tanto, el pago de sus honorarios? Además, teniendo en cuenta que el revisor fiscal saliente en ninguno de los años que ejerció su cargo no firmó ningún contrato laboral.

Dando alcance a la consulta remitida por este Consejo, es importante tener en cuenta que la responsabilidad del revisor fiscal se genera a partir de su nombramiento, y no desde el momento de su inscripción en la Cámara de Comercio, tal como lo expone el Consejo de Estado – Sección 4º 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.”*

Por tanto, las funciones del Revisor Fiscal deberán ser ejercidas desde el momento del nombramiento y la correspondiente aceptación por parte del Contador Público para ejercer como Revisor Fiscal.

Respecto del periodo del revisor fiscal, el numeral quinto del artículo 38 de la ley 675 de 2001, indica lo siguiente:

*(...) 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.*

Por lo anterior, el periodo del revisor fiscal corresponde al periodo de un año, e inicia desde el momento de su nombramiento en el acta de asamblea, a menos que en el acta se estipulen fechas y periodos diferentes.

¿La Alcaldía puede pactar la fecha de competencia del Revisor Fiscal cuando no ha habido un pacto previo de las mismas con la Asamblea General que es el Órgano que asigna el cargo y por tanto su Empleador?

Como se estableció anteriormente, la normas legales y jurisprudencia detallan los temas relacionados con el nombramiento y periodo del revisor fiscal.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

¿Cualquier Revisor Fiscal puede radicar una carta de aceptación de cargo con fecha prudente a favor del mismo, como en este caso el Revisor saliente la radicó estipulando a su vez la fecha de culminación de funciones sin ni siquiera tener el visto bueno del Administrador y/o presidente de la Asamblea General de Copropietarios?

¿La Revisora Fiscal entrante puede radicar carta aceptando a partir de la fecha que inicia actividades de revisoría?

Como se mencionó anteriormente, el acta de asamblea debe estipular la fecha en la cual el revisor fiscal asume sus funciones, en ausencia de lo anterior, se entiende que con su nombramiento asume las responsabilidades asignadas por parte de la asamblea de copropietarios, y no debe estar subordinado al administrador, ni al presidente de la asamblea. Por otro lado, el revisor fiscal no es empleado de la entidad, y no puede considerarse que la entidad sea su empleador, debido que sus funciones y responsabilidades se encuentran designadas en la legislación y no se encuentran supeditadas a una persona en especial.

¿El Revisor Fiscal saliente realizó extralimitación al firmar la retención de la fuente del periodo de Marzo?

La entidad deberá observar lo pactado en el acta de asamblea, donde debe estipularse la forma como se realiza la transición entre ambos profesionales, no es función de este consejo interpretar si existe una extralimitación de funciones, debido que para hacerlo debe analizarse lo observado en la asamblea de copropietarios.

Mediante el concepto 2017-0280<sup>1</sup> el CTCP dio respuesta a una consulta similar sobre la posesión de revisoría fiscal:

*“(…) Los artículos 163 y 164 del Código de Comercio, establecen:*

*Artículo 163. designación o revocación de administradores o revisores fiscales. La designación o revocación de los administradores o de los revisores fiscales previstas en la Ley o en el contrato social no se considerará como reforma, sino como desarrollo o ejecución del contrato, y no estará sujeta sino a simple registro en la cámara de comercio, mediante copias del acta o acuerdo en que conste la designación o la revocación.*

*Las cámaras se abstendrán, no obstante, de hacer la inscripción de la designación o revocación cuando no se hayan observado respecto de las mismas las prescripciones de la Ley o del contrato.*

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=fbb7537d-13db-4fdd-a55e-932aad8da00b>

**CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA**

*La revocación o reemplazo de los funcionarios a que se refiere este artículo se hará con el quórum y la mayoría de votos prescritos en la Ley o en el contrato para su designación.*

*Artículo 164. cancelación de la inscripción-casos que no requieren nueva inscripción. Las personas inscritas en la cámara de comercio del domicilio social como representantes de una sociedad, así como sus revisores fiscales, conservarán tal carácter para todos los efectos legales, mientras no se cancele dicha inscripción mediante el registro de un nuevo nombramiento o elección.*

*La simple confirmación o reelección de las personas ya inscritas no requerirá nueva inscripción.*

*Así las cosas, aunque la consulta no presenta de manera clara una pregunta de carácter técnico, según el entendimiento de este consejo, el peticionario se refiere a partir de qué momento inicia su responsabilidad como Revisor Fiscal de la Copropiedad, para lo cual, en opinión de este Consejo, en términos normales, el periodo de nombramiento de un Revisor Fiscal debe contarse a partir del 1º de abril del año de la asamblea hasta el día 31 de marzo del año siguiente.*

*Sin embargo, de acuerdo con los términos del documento presentado por el peticionario y basados en el articulado antes citado, la responsabilidad del Revisor Fiscal entrante inicia a partir de la fecha en la cual sea inscrito en el certificado de existencia y representación legal de la copropiedad ante la alcaldía respectiva.*

*Si la copropiedad no efectúa dicho trámite el Revisor Fiscal saliente conservará tal carácter para todos los efectos legales, mientras no se cancele dicha inscripción mediante el registro de un nuevo nombramiento o elección. Lo anterior, dando cumplimiento a los términos establecidos en el Artículo 8º de la Ley 675 de 2001, así:*

*Artículo 8º. 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.”*

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.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

Cordialmente,



Leonardo Varón García  
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez  
Consejero Ponente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/ Carlos Augusto Molano R.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20