

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2021-022886
Fecha de Radicado	29 de julio de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0456
Tema	Inquietudes – revisoría fiscal - copropiedad

CONSULTA (TEXTUAL)

(...)

Buenas tardes, por favor quisiera que me resolvieran la siguiente consulta:

La Revisora Fiscal de un conjunto de Propiedad Horizontal de Bogotá, presento renuncia al administrador en los siguientes términos:

Siendo usted la persona responsable de la información sensible de la copropiedad, comedidamente solicito realizar a la mayor brevedad posible las gestiones pertinentes necesarias con el fin de llevar a cabo asamblea extraordinaria de copropietarios para la presentación de mi renuncia irrevocable al cargo que venía desempeñando como Revisora fiscal y nombramiento de un nuevo profesional. Las funciones que vengo desempeñando las ejerceré máximo hasta el 30 de julio de 2021.

Luego el presidente del consejo le responde:

El consejo de administración se permite comunicar a usted la aceptación de su renuncia irrevocable al cargo de revisora fiscal que venía desempeñando en nuestra copropiedad, renuncia presentada a la administración e informada al consejo con carta de fecha 25 de junio del presente y que manifiesta hacer efectiva dándonos plazo hasta el 30 de julio de 2021.

El consejo de administración ha decidido no realizar una asamblea extraordinaria para presentar su renuncia al cargo como lo solicito, porque en estos momentos no contamos con el presupuesto que exige la realización de esta asamblea y que si se requerimos para realizar las obras y los proyectos de carácter urgente e importante que exige nuestra copropiedad.

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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

El consejo de administración elegido y nombrado por la asamblea general realizada el 28 de marzo de 2021, está facultado como representante de esta para haber recibido y aceptado su renuncia irrevocable.

Preguntas:

- 1.- ¿Si la asamblea fue la que nombro al Revisor Fiscal, no es este ente el que debe aceptar su renuncia y nombrar el nuevo revisor fiscal?*
- 2.- El presidente tiene la facultad de aceptar esa renuncia y más aún actuando en nombre del consejo de administración cuando no se ha hecho ninguna reunión para debatir y aprobar la emisión de esta carta?*
- 3.- A qué entidad se debe acudir por el no cumplimiento de citar a asamblea extraordinaria? ¿se está violando la ley (cual y que artículo) que rige la propiedad horizontal?*
- 4.- En donde se puede poner en conocimiento la exlimitación del presidente del consejo pues no se ha dado ninguna autorización para enviar respuesta alguna a la revisora fiscal?*
- 5.- A donde se puede poner en conocimiento que el administrador no está dando cumplimiento a la ley (cual y que artículo) en citar a asamblea extraordinaria por la renuncia de la revisora fiscal?"*

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:

Sobre el caso particular definido dentro de la consulta (preguntas 1 y 2), este Consejo se ha manifestado, en la consulta 2020-0496 con fecha de radicación 20-05-2020 y en donde se manifestó lo siguiente:

“La Ley 675 de 2001 en el artículo 38 numeral 5º menciona lo siguiente:

*“Artículo 38. Naturaleza y Funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:
(...)*

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.”

De acuerdo con lo anterior, la designación, fijación de remuneración y remoción es una función que

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

corresponde exclusivamente a la asamblea, en este caso la de copropietarios. Del mismo modo la renuncia del revisor fiscal debe realizarse ante la asamblea de copropietarios, y no puede formalizarse ante la administración o el consejo de administración.” Resalto no es del texto (...)

Obviamente como se deriva del artículo anterior, solamente la asamblea puede aceptar la renuncia del revisor fiscal. Tanto el artículo 51 como el 55 de la norma antes mencionada no incluyen dentro de las funciones del Administrador o del Consejo de Administración el aceptar la renuncia del revisor fiscal, su designación o remoción, lo cual sí es una función propia e indelegable de la asamblea, tal como se indica en el artículo 38 antes citado.

Respecto de las preguntas 3 y 4, es preciso aclarar que las actuaciones del consejo de administración y sus miembros están claramente definidas en la Ley 675 de 2001, no siendo un tema de los cuales pueda ocuparse el CTCP, por incompetencia al no ser de carácter técnico contable.

En cuanto a la pregunta 5, la respuesta se deriva del contenido de la Ley 675 de 2001. La Orientación Profesional No. 15 expedida por este Organismo sobre Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), acerca del Administrador puede ayudarle a entender su inquietud, pues en ella se enuncia:

“DE LA “ADMINISTRACIÓN” Y/O “ADMINISTRADOR”

(...)

El Administrador representa legalmente a la copropiedad, su actividad se dirige principalmente a la administración de recursos para atender los gastos propios de funcionamiento, mantenimiento, conservación y seguridad de la copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

El Administrador responde por los perjuicios causados a los copropietarios, a las personas jurídicas y a terceros, por dolo, culpa leve y culpa grave. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. (Subrayado fuera de texto)

Las funciones del Administrador están definidas en el Art. 51 de la Ley 675 de 2001, así:

“1. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la Asamblea

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



General y del Consejo de Administración, si lo hubiere.

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como

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



El progreso
es de todos

Mincomercio

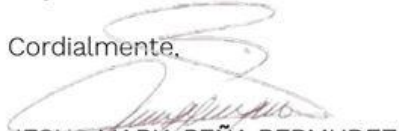


CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

las que defina la Asamblea General de propietarios”.

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.

Cordialmente,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Leonardo Varón G.

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