

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2021-024077
Fecha de Radicado	23 de julio de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0474
Tema	Propiedad Horizontal – Revisor Fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Tengo algunas inquietudes que quisiera me resolvieran ya que vivo en un edificio propiedad horizontal netamente residencial ubicado (...) de la ciudad de Bucaramanga, las cuales son las siguientes:

- *¿El revisor Fiscal delibera, opina e incide en las decisiones de la junta, considero que se sale de sus funciones, esa labor es correcta?*
- *¿El Revisor Fiscal es propietario de apartamento y lo habita, es compatible con la función que desarrolla como Revisor Fiscal?*
- *¿El edificio solamente es residencial, es obligatorio tener Revisor Fiscal o se puede contratar una auditoría externa cada 4 o 6 meses?*
- *¿Se puede reunir la junta sin la presencia del Revisor Fiscal?*
- *¿Contamos con Contador y Revisor fiscal pero las inquietudes que presenta la junta siempre la responden el Revisor Fiscal y no el Contador, hasta donde tiene competencia el Revisor Fiscal sobre el Contador?*
- *¿En los estatutos que rige la copropiedad contempla que se debe de nombrar un Revisor Fiscal, hay alguna norma o ley que prohíba a un dueño ser Revisor 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:

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

Funciones del revisor fiscal en una copropiedad

Mediante concepto 2020-1153¹, se manifestó las funciones del revisor fiscal en una propiedad horizontal:

“(…) dado que la Ley 43 de 1990, no menciona las funciones del revisor fiscal, por la aplicación del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 (aplicación extensiva) se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio. Por ello las funciones del revisor fiscal considerando lo previsto en el artículo 207 del Código de Comercio y otras normas, pero adaptado a las circunstancias de la copropiedad, corresponde a:

<i>Función</i>	<i>Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad</i>
<i>Cerciorarse de las operaciones</i>	<i>Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la copropiedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y del consejo de administración;</i>
<i>Dar oportuna cuenta</i>	<i>Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea, al consejo de administración o al administrador, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la copropiedad;</i>
<i>Colaborar con las entidades</i>	<i>Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la copropiedad;</i>
<i>Velar por que se lleve la contabilidad</i>	<i>Velar por que se lleven regularmente la contabilidad y las actas de las reuniones de la asamblea, del consejo de administración, y porque se conserven debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas;</i>
<i>Inspeccionar los bienes</i>	<i>Inspeccionar los activos de la copropiedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de estos y de los de la propiedad administrada;</i>
<i>Impartir instrucciones</i>	<i>Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los activos de la copropiedad;</i>
<i>Autorizar con su firma</i>	<i>Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente;</i>
<i>Convocar</i>	<i>Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando las situaciones lo ameriten.</i>
<i>Cumplir las demás atribuciones</i>	<i>Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea.</i>
<i>Reportar a la UIAF</i>	<i>Reportar a la Unidad de Información y Análisis Financiero las operaciones catalogadas como sospechosas en los términos del literal d) del numeral 2 del artículo 102 del Decreto-ley 663 de 1993, cuando las adviertan dentro del giro ordinario de sus labores.</i>
<i>Denunciar actos de corrupción</i>	<i>denunciar ante las autoridades penales, disciplinarias y administrativas, los actos de corrupción, así como la presunta realización de un delito contra la administración pública, un delito contra el orden económico y social, o un delito contra el patrimonio económico que hubiere detectado en el ejercicio de su cargo, dándolos a conocer también a los órganos de la copropiedad.</i>

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=ad3c1746-9a47-4f7f-bc4c-59879c4a8686>

¿El Revisor Fiscal delibera, opina e incide en las decisiones de la junta, considero que se sale de sus funciones, esa labor es correcta?

Dentro de las funciones del revisor fiscal, no se encuentra la de incidir en la decisiones del consejo de administración; no obstante, si al ejercer sus funciones observa algún incumplimiento legal, deberá advertir al administrador o al consejo de administración, respecto de su posible incumplimiento (numeral 2, art. 207 del Código de Comercio).

¿Contamos con Contador y Revisor fiscal pero las inquietudes que presenta la junta siempre la responden el Revisor Fiscal y no el Contador, hasta donde tiene competencia el Revisor Fiscal sobre el Contador?

La obligación de llevar la contabilidad en una copropiedad corresponde al administrador, por lo que se hace necesario contratar los servicios de un contador público que se encargue de la responsabilidad sobre la elaboración de la información financiera.

El consejo de administración puede solicitar explicaciones al administrador, las cuales deben ser resueltas por su parte o por parte del contador de la copropiedad. No obstante, el revisor fiscal debe informar por escrito al administrador, consejo de administración o asamblea de propietarios (según corresponda) cualquier inconsistencia o irregularidad encontrada, de conformidad con lo establecido en las normas legales aplicables.

¿El Revisor Fiscal es propietario de apartamento y lo habita, es compatible con la función que desarrolla como Revisor Fiscal?

De acuerdo a la Ley 675 de 2001², en el Capítulo XIII, hace referencia al Revisor Fiscal de una copropiedad, así:

“Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

² Tomado de la Ley 675 de 2001, Capítulo XII Del Revisor Fiscal del edificio o conjunto, Artículo 56 Obligatoriedad.

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.” Subrayado fuera de texto.

De acuerdo a lo anterior, una propiedad horizontal de uso residencial, no está obligada a tener Revisor Fiscal. No obstante, si en los estatutos (reglamento de propiedad horizontal) de la entidad se establece de manera obligatoria, en ellos deberán establecerse las funciones que se le asignan y pueden incorporar inhabilidades.

Si no existen prohibiciones al respecto, el revisor fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio, tal como lo señala el artículo 56 de la Ley 675 de 2001.

¿El edificio solamente es residencial, es obligatorio tener Revisor Fiscal o se puede contratar una auditoría externa cada 4 o 6 meses?

Como se mencionó anteriormente, una propiedad horizontal de uso residencial, no está obligada a tener Revisor Fiscal, a menos que así lo ordene el reglamento de propiedad horizontal. Respecto de la contratación de un encargo de auditoría o un encargo de revisión de manera voluntaria, es un tema que debe ser tratado por la entidad y aprobado por quien tenga el deber legal de hacerlo.

¿En los estatutos que rige la copropiedad contempla que se debe de nombrar un Revisor Fiscal, hay alguna norma o ley que prohíba a un dueño ser Revisor Fiscal?

El artículo 56 de la Ley 675 de 2001, permite que el revisor fiscal de una propiedad de uso residencial, puede ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio.

¿Se puede reunir la junta sin la presencia del Revisor Fiscal?

Las reuniones del consejo de administración se realiza en cumplimiento de las funciones establecidas en la Ley 675 de 2001, por lo cual no es obligatorio que el revisor fiscal asista a dichas reuniones. No obstante, el revisor fiscal puede comunicar irregularidades o incumplimientos normativos que puedan ameritar su presencia en dichas reuniones, siempre que se considere necesario o sea invitado a éstas.

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Cordialmente,



Leonardo Varón García
Consejero CTCP

Proyecto: Miguel Ángel Díaz Martínez / Leonardo Varón García
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/ Jesús María Peña B/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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20