

**Concepto N° 1055**  
**28-12-2020**  
**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**

Bogotá, D.C.,

**Asunto:** Consulta 1-2020-026626

REFERENCIA:		
Fecha de Radicado		21 de noviembre de 2020
Entidad de Origen		Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP		2020-1055
Código referencia		O-6-960
Tema		Propiedad horizontal – conflicto de intereses

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"Hago parte de un edificio residencial en el cual una propietaria, contadora pública, ejerció durante cuatro años, renunció en octubre de 2019. En Asamblea de propietarios de febrero de 2020, miembros del Consejo de Administración realizaron manejos financieros por parte de esta ex-administradora. Sin embargo, al momento de elegir el nuevo Consejo de Administración para el periodo 2020-2021, la ex-administradora se postuló y fue elegida como miembro de este nuevo Consejo.*

*Transcurrido un tiempo, la señora ex-administradora, actual integrante del Consejo de Administración, impugna todo el contenido del Acta de la Asamblea de Propietarios, incluida su propia elección.*

*Frente a estos hechos, quisiera resolver con ustedes las siguientes preguntas:*

- 1. ¿Estamos frente a un caso de conflicto de intereses por parte de la ex-administradora, dado que actualmente es administradora de la copropiedad que ella tiene demandada?*
- 2. En caso de configurarse un conflicto de intereses, o no, por parte de la ex-administradora, ¿estaría en condiciones de ejercer la profesión de Contador Público?*
- 3. Si la conducta de la ex-administradora, siendo contadora pública, amerita investigación y sanción por parte del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, ¿es competente en este sentido?"*

**RESUMEN**

*"Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil."*

**CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico, emisor de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta.

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que se refieren a aspectos específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos se refiere exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

***¿Estamos frente a un caso de conflicto de intereses por parte de la exadministradora, dado que ella es propietaria de los órganos de administración de la copropiedad que ella tiene demandada?***

***En caso de configurarse un conflicto de intereses, o no, por parte de la exadministradora, ¿estaríamos frente a un caso de conflicto de la profesión de Contador Público?***

En primer lugar debemos anotar que el CTCP es un organismo de normalización técnica, su función de emitir normas que existan inquietudes sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, son otras autoridades las que podrían dar orientación sobre ellos, por ejemplo la Alcaldía Municipal, el Registrador de Inscripción y que emite la posterior certificación sobre la existencia y representación legal.

La Ley ha dispuesto que la elección del administrador se realice por designación del Consejo de Administración (artículo 2001), de igual manera la elección de los miembros de Consejo de Administración es función de la Alcaldía Municipal (artículo 38 numeral 5 Ley 675 de 2001), decisión que deberá incorporarse en las actas de cada reunión.

De otro lado es importante mencionar que la Ley 675 de 2001, establece en su artículo 49, la opción de inscripción en el Registro General de Propietarios:

*“El administrador, el Revisor Fiscal y **los propietarios de bienes privados**, podrán impugnar las decisiones cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal”* (Negrita fuera de texto)

Respecto de la existencia del conflicto de intereses, no es función determinarla por parte del CTCP, debido a que, como se mencionó, no se realiza exclusivamente por ser contadora pública, sino por ser copropietaria del conjunto de bienes para pronunciarse sobre el tema.

Para ello le recomendamos, que se consideren los lineamientos establecidos en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, que indica:

**“Artículo 58. Solución de conflictos.** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control, la interpretación o aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. *Comité de Convivencia.* Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en común, se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el reglamento, presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad, las cuales se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será

*2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, lo establecido en las normas legales que regulan la materia”.*

***Si la conducta de la exadministradora, siendo contadora pública, amerita investigación y p  
competente en este sentido?”***

Con respecto a la inquietud del peticionario sobre ante qué entidad puede realizar la denuncia de lo recomendamos que las inquietudes sobre temas legales sean realizadas directamente a la entidad de vigilancia y control de las copropiedades, la cual entendemos que es la Alcaldía Local, Municipio de Bogotá, donde se encuentra ubicada la unidad residencial, establecido de acuerdo al artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la Ley 1755 de 2015, y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos en respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento.

Cordialmente,

**LEONARDO VARÓN GARCÍA**  
Consejero CTCP