

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2022-009312
Fecha de Radicado	07 de abril de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0216
Tema	Convocatoria a asamblea ordinaria - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“Mi nombre es (...) propietario de un apartamento de la Urbanización (...), en adelante (la Unidad) ubicada en el municipio de Itagüí.

A continuación, expongo el siguiente caso para que con su conocimiento y sabiduría del tema se pronuncien y den claridad sobre si los administradores, consejos y revisores fiscales están actuando de la forma correcta.

De acuerdo con el código de comercio y a la ley 675 de 2001 en su artículo 39 que dice lo siguiente:

ARGUMENTOS:

ARTÍCULO 39. REUNIONES. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o

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

de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1o. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.”

El reglamento de la unidad dice lo siguiente: Texto tomado del reglamento interno de la unidad.

ARTICULO 47.4. REUNIONES. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año dentro de los primeros quince (15) días del mes de marzo de cada año; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año”

Dicho lo anterior basado en la normatividad legal actual, Expongo situación que ocurrió en la Unidad.

La administración, consejo y revisor fiscal aprobaron convocar a asamblea ordinaria virtual el día 15 de marzo de 2022 para realizarla el 31 del mismo mes, dicha citación llegó por correo electrónico el 15 y física la entregaron desde el día 15 hasta dos o tres días después, de igual forma realizaron la asamblea el día 31, la cual no tuvo quorum; dado lo anterior y según el artículo 40 de la ley 675 de 2001 y el reglamento interno de la unidad artículo 47.4, los copropietarios les asiste por derecho de convocar a asamblea ordinaria por derecho propio cuando no se convoque por la administración, dado que se considera que la convocatoria hecha por la administración carece toda validez y está llena de vicios a nuestro juicio.

Por lo anterior relatado, por favor me aclaran emitiendo su concepto e interpretación de la norma a las siguientes preguntas:

- 1. La convocatoria a la asamblea realizada por la administración el 15 de marzo, teniendo en cuenta que el reglamento interno de la unidad dice que se deben reunir a más tardar el 15 del mismo mes. ¿Se considera válida la convocatoria hecha por la administración?*
- 2. Dado que la primera convocatoria no tuvo quorum la segunda se realizó el día 4 de abril. ¿Es válida esta asamblea y las decisiones tomadas en esta segunda reunión tienen validez?*
- 3. De acuerdo con las respuestas anteriores ¿Era válida realizar el 1 de abril la reunión por derecho propio que le asiste a los copropietarios?*

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

4. ¿tiene validez el artículo 47.4 del reglamento interno de la unidad? Expuesto anteriormente en el pantallazo.
5. ¿Es correcto la interpretación del revisor fiscal al decir que la convocatoria y la reunión realizada de la asamblea ordinaria tiene validez?
(...)”

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:

Para las preguntas 1 al 4, el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, menciona lo siguiente:

*“ARTÍCULO 39. REUNIONES. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la **fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal** y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.*

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1o. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

PARÁGRAFO 2o. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.” Resalto fuera de texto

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

Así las cosas, será el consultante quien a la luz de lo estipulado en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con la remisión que hace al reglamento de propiedad horizontal, juzgue si la convocatoria a las reuniones ordinarias citadas dentro de la consulta, son válidas o no, pues el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre este tema, ya que no se trata de temas contables, o de información financiera o de aseguramiento de la información.

Para la pregunta 5, no es competencia de este Consejo el evaluar actuaciones del revisor fiscal; sin embargo, es importante recordar que dentro de los deberes generales de los administradores establecidas en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995 por la cual se modifica el libro II del Código de Comercio, al cual se debe remitir en los casos no previstos en la Ley 675 de 2001, está la ordenada por el numeral 3: “Velar porque se permita la adecuada realización de las funciones encomendadas a la revisoría fiscal”. Es importante aclarar que el revisor fiscal no tiene la capacidad para aprobar la convocatoria a una asamblea como se manifiesta en la consulta, sino la de convocar a la misma en los casos contemplados por el numeral 8 del artículo 207 del Código de Comercio y en concordancia con lo determinado en la citada Ley 675 de 2001.

Ahora bien, si el peticionario considera que las actuaciones del revisor fiscal, no se han ajustado a las disposiciones legales que le han sido asignadas, puede presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores, el cual es el organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza por los Contadores Públicos, de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

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/Jesús María Peña B.
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Jimmy Jay Bolaño / Carlos Augusto Molano

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