

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2024-004139
Fecha de Radicado	6 de febrero del 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0042
Tema	Responsabilidad el revisor fiscal en actas – PH

CONSULTA (TEXTUAL)

" (...) De acuerdo con la normatividad, todas las decisiones tanto de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración de la Copropiedad, deben ser registradas y sentadas en el libro de actas respectivas.

- A. ¿Las copropiedades de régimen mixto están obligadas a registrar libros de contabilidad y libros de actas ante los entes correspondientes?
- B. ¿Qué validez tendrían las actas jurídicamente al no estar registradas en sus respectivos libros?
- C. ¿Qué responsabilidad tendría El Revisor Fiscal, ante la carencia de estos libros al día registradas en consecutivo las diferentes actas tanto de Asambleas como de Consejo de Administración?
- D. ¿Si un copropietario y residente solicita las actas de consejo de administración directamente al Revisor Fiscal, este puede negarse a entregarlas?

De acuerdo con contrato de Honorarios suscrito entre el Revisor Fiscal y la copropiedad, el profesional deber presentar mensualmente un informe a la comunidad del estado de situación tanto financiera, económica, presupuestal y demás funciones inherentes al cargo

E. ¿Si el señor Revisor Fiscal dentro de sus informes mensuales no ha informado a la comunidad que la copropiedad no cuenta con libros de actas oficiales en que estaría incurriendo?"

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:

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

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

A. ¿Las copropiedades de régimen mixto están obligadas a registrar libros de contabilidad y libros de actas ante los entes correspondientes?

En respuesta a una consulta similar, el CTCP emitió el concepto 2021-0594¹ sobre el "registro de libros de contabilidad en la propiedad horizontal", en el que manifestó lo siguiente:

"(...) Aunque en numerosos conceptos emitidos por parte del CTCP, se menciona que los libros de contabilidad de una propiedad horizontal deben registrarse en la DIAN, la legislación sobre la materia ha venido siendo modificada, de tal manera que consultando la normativa legal (DUR 1625 de 2016), encontramos lo siguiente:

(...)

"Artículo 1.2.1.5.4.5. Libro de actas. El libro de actas de la asamblea general o máximo órgano directivo que haga sus veces de los contribuyentes de que tratan los artículos 1.2.1.5.1.2., 1.2.1.5.2.1. y 1.2.1.5.3.1. de este decreto constituye prueba idónea de las decisiones adoptadas por la misma".

(...)

Artículo 1.2.1.5.3.1. Este artículo hace referencia a las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario por ser comerciales o de uso mixto, y excluye a las de uso residencial.

De acuerdo con lo anterior, y tratándose de propiedad horizontal, tan solo las propiedades horizontales contribuyentes del régimen ordinario deberán registrar sus libros de contabilidad y libros de actas ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN". Subrayado fuera de texto.

B. ¿Qué validez tendrían las actas jurídicamente al no estar registradas en sus respectivos libros?

En referencia a la consulta y de acuerdo al párrafo inicial, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos legales de las sociedades, como los planteados por el peticionario sobre la validez jurídica en el registro de las actas en una propiedad horizontal.

C. ¿Qué responsabilidad tendría El Revisor Fiscal, ante la carencia de estos libros al día registradas en consecutivo las diferentes actas tanto de Asambleas como de Consejo de Administración?

La responsabilidad de llevar los libros recae en el administrador de la copropiedad y no en el revisor fiscal, según lo establecido en el artículo 51, numeral 2, de la Ley 675 de 2001².

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=54e1fa04-5715-4cf3-9a58-d620f23107fb>

² <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1665811>

“Artículo 51. **Funciones del administrador.** La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)

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. (...).”

En todo caso, aunque la responsabilidad principal de los libros recae en el administrador, el Revisor Fiscal tiene un papel relevante en asegurar que se cumplan las normas correspondientes para que la información contenida en los libros se mantenga en debida forma.

D. ¿Si un copropietario y residente solicita las actas de consejo de administración directamente al Revisor Fiscal, este puede negarse a entregarlas?

De conformidad en lo establecido en el artículo 51, numeral 3, de la Ley 675 de 2001, la responsabilidad de poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere, corresponde al administrador de la copropiedad y no al revisor fiscal.

En la misma Ley 675 de 2001, se establece lo siguiente con respecto a las actas:

“**Artículo 47. Actas.** Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

(...)

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. **El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.**

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo”.

Negrita fuera de texto.

E. ¿Si el señor Revisor Fiscal dentro de sus informes mensuales no ha informado a la comunidad que la copropiedad no cuenta con libros de actas oficiales en que estaría incurriendo?”.

La omisión u omisiones de un revisor fiscal en sus informes lo responsabilizan directamente por los perjuicios que ocasione por negligencia o dolo en el cumplimiento de sus funciones³. Esto se sustenta en la Ley 43 de 1990⁴, artículo 45, que establece: “El Contador Público no expondrá al usuario de sus servicios a riesgos injustificados”.

En el concepto 2022-0319⁵, emitido por el CTCP, se señaló:

“(...) La Ley 675 de 2001 en su artículo 57 contiene las funciones para la revisoría fiscal en una copropiedad, sin embargo, (...), de igual manera deberá cumplir con las que les sea señaladas en los estatutos, y a falta de ellas, las funciones generales que por vía extensiva remite el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 al artículo 207 del Código de Comercio y demás normas legales que le son propias.

Las funciones del revisor fiscal adaptadas por este Consejo a las circunstancias de la copropiedad (...), así:

Función	Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad
Cerciorarse de las operaciones	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;
Dar oportuna cuenta	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; Subrayado fuera de texto.
Colaborar con las entidades	Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la copropiedad;
Velar por que se lleve la contabilidad	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;
Inspeccionar los bienes	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;
Impartir instrucciones	Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los activos de la copropiedad;
Autorizar con su firma	Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente;
Convocar	Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando las situaciones lo ameriten.
Cumplir las demás atribuciones	Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea.
Reportar a la UIAF	Reportar a la Unidad de Información y Análisis Financiero las operaciones catalogadas como

³ Redactado con base en el artículo 211 del Código de Comercio.

⁴ <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1598256>

⁵ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=a6a2c62b-7b56-4fe2-9d4a-5d24fbb9941b>

Función	Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad
	<i>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>

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez