

Bogotá, D.C.,

Señora

No. del Radicado	1-2024-009616
Fecha de Radicado	12 de marzo de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0119
Tema	PH mixta está obligada a contar con revisor fiscal

CONSULTA

“Agradezco su colaboración para resolver esta consulta que busca aclarar a los copropietarios de una PH, si se puede considerar bajo las siguientes circunstancias que la PH es de USO RESIDENCIAL y NO MIXTA:

- 1. En el Reglamento de PH dice que tiene 53 lotes con destinación de uso residencial y 1 lote con destinación de uso comercial.*
- 2. Sin embargo, la realidad de la PH es que solo consta de viviendas. JAMAS desde su constitución ha tenido uso comercial el lote con esa destinación. El uso ha sido de zona común.*

Lo anterior, teniendo en cuenta el principio de primacía de la realidad sobre las formas, que se entiende como aquel por el cual en caso de divergencia entre lo que ocurre en la realidad y lo que se ha plasmado en los documentos, debe darse prevalencia a lo que surge en la práctica.

Este asunto es relevante para establecer la obligatoriedad o no de tener revisor fiscal, de acuerdo a lo establecido en la ley 675 de 2001”.

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:

Analizada su petición, el CTCP no evidencia una pregunta de carácter técnico contable, por lo que no es competente para pronunciarse con respecto al tema de reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal.

En todo caso, deberá tener en cuenta lo siguiente:

La ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” en sus artículos 4° y 5° indica la forma de constituir el régimen de propiedad horizontal, así:

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

DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTÍCULO 4o. CONSTITUCIÓN. *Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.*

ARTÍCULO 5o. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. *La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:*

(...)

7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

El conjunto o edificio según el art. 4 en comento, debe protocolizar en una Notaría la escritura con los requerimientos y anexos de ley los cuales debe registrar en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, así nace a la vida jurídica la propiedad horizontal con su correspondiente nombre y régimen o reglamento.

En el reglamento de la propiedad horizontal ha sido registrada la destinación del uso de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto. Esta destinación puede ser de uso comercial, de zona común, de uso público o de uso para vivienda. El reglamento de propiedad horizontal define entonces, si la propiedad horizontal está destinada a vivienda o al uso comercial, no obstante, puede tener ambos usos y en este caso se predica que el edificio o conjunto tiene un uso mixto.

En el caso de que el conjunto o edificio tenga el 99% de propiedades para uso de vivienda y un 1% para uso comercial, esta propiedad según la Ley 675 de 2001 y su respectivo reglamento de propiedad horizontal, es de uso mixto.

La ley 675 de 2001 en su artículo 56 determina la obligatoriedad de contar con un revisor fiscal en los conjuntos de uso comercial o mixto, de la siguiente forma:

DEL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO O CONJUNTO.

ARTÍCULO 56. OBLIGATORIEDAD. *<Aparte tachado INEXEQUIBLE> 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.

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.

La norma anteriormente enunciada determina que el conjunto o edificio constituido como propiedad horizontal de uso mixto, tiene la obligación de contar con un revisor fiscal en atención a la Ley 675 de 2001 “Régimen de propiedad horizontal”.

Sin embargo, si se quisiera modificar el reglamento de la propiedad horizontal es necesario acoger el principio legal que dice “En derecho las cosas se deshacen, como se hacen”. Se refiere a cumplir con el lleno de los requisitos, normas y procedimientos para cambiar la destinación de las unidades de propiedad particular en el reglamento de la propiedad horizontal.

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,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Flor de Luz Vélez Correa

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/John Alexander Álvarez Dávila/Sandra Consuelo Muñoz Moreno.