



Bogotá, D.C.,

REFERENCIA

No. del Radicado	1-2024-015565
Fecha de Radicado	25 de abril de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0207
Tema	Revisor fiscal suplente – nombramiento – libros – PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"El revisor fiscal fue nombrado por Asamblea el 6 de abril, con anterioridad el conjunto realizó la convocatoria con varios requisitos entre ellos que el revisor debía tener 5 años de experiencia como revisor fiscal en propiedad horizontal.

(...)

El revisor saliente dice que él es el suplente y continua en el cargo.

PREGUNTAS

1. ¿Por no cumplir con la experiencia el nombramiento no es válido?
2. ¿La experiencia en auditoría no es equivalente a la revisoría?
3. ¿El revisor fiscal de la vigencia 2023 si su contrato va hasta el día de la asamblea, no se renueva automáticamente que pasa con su contrato?
4. ¿El revisor fiscal saliente dejó la asamblea sin concluir y ahora manifiesta su inconformismo esto implica alguna responsabilidad?
5. ¿Si el nombramiento no es válido de ninguno de los dos se debe citar a asamblea de nuevo?
6. ¿El conjunto no es mixto, pero por asamblea varios años atrás se dijo que, si se requería revisor, el conjunto se puede quedar sin revisor de ser el caso mientras se realiza otra asamblea?
7. ¿Un revisor fiscal que ya salió del conjunto puede pedir los documentos del que va a ingresar?
8. ¿Un conjunto está obligado a registrar libros de contabilidad?."

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

Respecto de las inquietudes planteadas en la consulta, es importante señalar que no es función del CTCP dar asesoría sobre conflictos que se presentan en una copropiedad. Su función se circunscribe a proporcionar orientación sobre los aspectos mencionados en el párrafo anterior.

1. ¿Por no cumplir con la experiencia el nombramiento no es válido?

4. ¿El revisor fiscal saliente dejó la asamblea sin concluir y ahora manifiesta su inconformismo esto implica alguna responsabilidad?

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre las preguntas planteadas, ya que se refieren a las funciones de la asamblea general de copropietarios en relación con los requisitos para ejercer el cargo de revisor fiscal en la copropiedad.

Para ser revisor fiscal en Colombia, se necesita ser contador público, según el artículo 13, numeral 1 a), de la Ley 43 de 1990 y el artículo 215 del Código de Comercio. Además, la Ley 43 en mención, reserva estas funciones exclusivamente a contadores públicos y sociedades de contadores públicos.

2. ¿La experiencia en auditoria no es equivalente a la revisoría?

El trabajo de revisoría fiscal comprende, además de los procedimientos y técnicas de auditoría, la evaluación del cumplimiento de las normas legales y estatutarias, la evaluación del control interno de la entidad y las prácticas contables que le permitan al profesional actuar con el criterio profesional requerido.

Por ello, la experiencia en temas de auditoría es una parte de las habilidades y competencias que debe reunir el profesional que ejercerá como revisor fiscal.

3. ¿El revisor fiscal de la vigencia 2023 si su contrato va hasta el día de la asamblea, no se renueva automáticamente que pasa con su contrato?

5. ¿Si el nombramiento no es válido de ninguno de los dos se debe citar a asamblea de nuevo?

6. ¿El conjunto no es mixto, pero por asamblea varios años atrás se dijo que, si se requería revisor, el conjunto se puede quedar sin revisor de ser el caso mientras se realiza otra asamblea?

Es importante indicar que el CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones sobre el nombramiento del revisor fiscal en una copropiedad, para lo cual le recomendamos revisar, entre otros, los conceptos: 2024-0046, 2023-0457, y 2020-1164 a los cuales podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co/conceptos.

Independientemente de si es obligatorio tener un revisor fiscal, una vez que se ha designado, debe cumplir con el período establecido. Por lo tanto, se deduce que su mandato llega a su fin al momento de elegir un nuevo revisor fiscal.

Sobre el nombramiento del revisor fiscal, el artículo 38 de la Ley 675 de 2001 señala:

"Artículo 38. Naturaleza y Funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...)

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. (...)" Destacado fuera de texto.

Adicionalmente, le corresponde observar la pertinencia de disposiciones legales y reglamentarias para el caso específico del ejercicio del revisor fiscal suplente, que en consideración al artículo en mención, debe ser también elegido por la Asamblea General de Copropietarios. Este Consejo en concepto No. 2023-0316, en respuesta a consulta similar, manifestó:

*"Tal como lo señala el artículo 215 del Código de Comercio, **el suplente del revisor fiscal es para que supla las ausencias temporales o definitivas del titular**, al indicar que:*

*"Artículo 215. Requisitos para ser revisor fiscal-restricción. El revisor fiscal deberá ser contador público. (...). **En caso de falta del nombrado, actuarán los suplentes**". Resaltado propio.*

Es necesario aclarar que la norma no se refiere a revisor fiscal principal, sino a revisor fiscal y suplentes de este, la denominación de principal es una costumbre, pero existiendo la Ley debe denominarse conforme a ella. Por lo anterior, es necesario destacar que el suplente del revisor fiscal debe actuar con toda la responsabilidad que le es propia al revisor fiscal y al asumir el cargo, mientras dure en él, conlleva todas las responsabilidades y obligaciones que se desprenden del mismo (...)

El revisor fiscal suplente al asumir el cargo por ausencia del titular sea por renuncia ante la asamblea u otro motivo, debe cumplir con todas las funciones propias del cargo conforme a la normatividad vigente". Destacado fuera de texto.

De igual manera, en concepto [2021-0314](#) emitido por este Consejo, se precisó a partir de cuándo el revisor fiscal nombrado empieza a ejercer:

"(...) es importante tener en cuenta que la responsabilidad del revisor fiscal se genera a partir de su nombramiento, y no desde el momento de su inscripción en la Cámara de Comercio, tal como lo expone el



Consejo de Estado – Sección 4º con número de radicado 25000-23-27-000-1999-0322-01- (11137) y la cual establece lo siguiente:

"La designación del revisor fiscal tiene en el Código de Comercio una formalidad adicional (registro en la Cámara de Comercio), pero su omisión no afecta o supedita la existencia y validez del acto de nombramiento, pues una vez elegido el revisor fiscal él debe iniciar el cumplimiento de sus funciones y asumir las obligaciones y responsabilidades propias de su cargo, por ello se dice que el registro mercantil es un acto declarativo, mas no constitutivo".

Por tanto, las funciones del Revisor Fiscal deberán ser ejercidas desde el momento del nombramiento y la correspondiente aceptación por parte del Contador Público para ejercer como Revisor Fiscal". Destacado fuera de texto.

Además, es pertinente señalar el artículo 56 de la Ley 675 del 2001 que establece la figura del revisor fiscal como obligatoria en las copropiedades de uso comercial o mixto, mientras que es potestativa en las propiedades horizontales de uso residencial. En ambos casos, el revisor fiscal principal y su suplente debe ser elegido por la Asamblea General de Copropietarios, siendo esta quien realiza el nombramiento y quien tiene la facultad de removerlo, de acuerdo con sus funciones previstas en el artículo 38 antes mencionado de la misma ley.

7. ¿Un revisor fiscal que ya salió del conjunto puede pedir los documentos del que va a ingresar?

El CTCP no es competente para pronunciarse sobre esta inquietud.

8. ¿Un conjunto está obligado a registrar libros de contabilidad?

Como se manifestó en los conceptos 2021-0594 y 2022-0603, emitidos por el CTCP:

"(...) si la propiedad horizontal es residencial, no existe una norma que obligue a registrar los libros de contabilidad y de actas ante la DIAN, o la Cámara de Comercio o entidad similar, por lo que en este caso la propiedad horizontal conservará los libros de contabilidad y de actas en medio físico o digital, según se considere más apropiado".

Finalmente, se recomienda revisar el Documento de Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto (grupo 1, 2 y 3), en donde se incorporan directrices en materia contable para este tipo de entidades, y a la que podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones.





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,

SANDRA CONSUELO MUÑOZ MORENO
Consejera CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González/Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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