

Bogotá, D.C.,

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-022596</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>20 de junio de 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0266</b>
<b>Tema</b>	<b>RF funciones, incompatibilidades e inhabilidades PH</b>

## CONSULTA (TEXTUAL)

*"Un favor soy propietaria en propiedad horizontal, agradezco informarme las inhabilidades, incompatibilidades y sanciones para el cargo de Revisor Fiscal.*

*Además agradezco responder a la siguiente consulta, puede el Revisor fiscal involucrarse en las decisiones administrativas de un conjunto residencial y desconocer el reglamento de propiedad horizontal? Tendría una sanción por este caso?"*

## 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 relación con las inhabilidades e incompatibilidades del revisor fiscal, mediante el concepto CTCP [2020-1093](#), este Consejo precisó:

*"La Jurisprudencia de nuestro país ha reconocido en reiterados pronunciamientos que las inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos, son taxativos y de interpretación restrictiva, sin que sea viable su aplicación por analogía; planteamiento que es tomado de los principios universales del derecho y se integra en el contexto del artículo 6 de la Constitución Colombiana, según el cual los servidores públicos no pueden hacer sino aquello que les está expresamente atribuido por el ordenamiento jurídico y los particulares pueden realizar todo lo que no le esté prohibido".*

Adicionalmente, la Ley 675 de 2001, en su artículo 56, menciona:

"(...)

*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.*

(...)"

Igualmente, sobre las "inhabilidades e incompatibilidades del revisor fiscal en una propiedad horizontal", el CTCP ha emitido varios pronunciamientos, entre otros, los conceptos:

- Inhabilidades del revisor fiscal en una PH (CTCP No. [2023-0364](#)).
- Inhabilidades del revisor fiscal en PH (CTCP No. [2023-0136](#)).
- Inhabilidades e incompatibilidades – Revisor Fiscal (CTCP No. [2023-007](#)).
- Revisor Fiscal inhabilidades (CTCP No. [2022-0412](#)).

La invitamos a acceder a estos y otros conceptos relacionados con el tema de la inquietud, ingresando a [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos.

Con respecto a las funciones del revisor fiscal en las copropiedades, el artículo 57 de la Ley 675 de 2001, dispone:

*"Artículo 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley".*

Adicionalmente, el concepto [2024-0037](#), emitido por este Consejo, indicó lo siguiente:

*"(...) las funciones están definidas por la Ley 675 de 2001: "Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley", la Ley 43 de 1990, el artículo 207 del Código de Comercio (por extensión normativa como se indica en el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009) y otras disposiciones legales pertinentes, así como por los estatutos de la copropiedad y el contrato de prestación de servicios. (...)*

Finalmente, para una comprensión más visual de las responsabilidades de cada órgano de dirección en una copropiedad, se adjunta el siguiente cuadro que detalla dichas responsabilidades de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 675 de 2001, como lo esquematiza el CTCP:

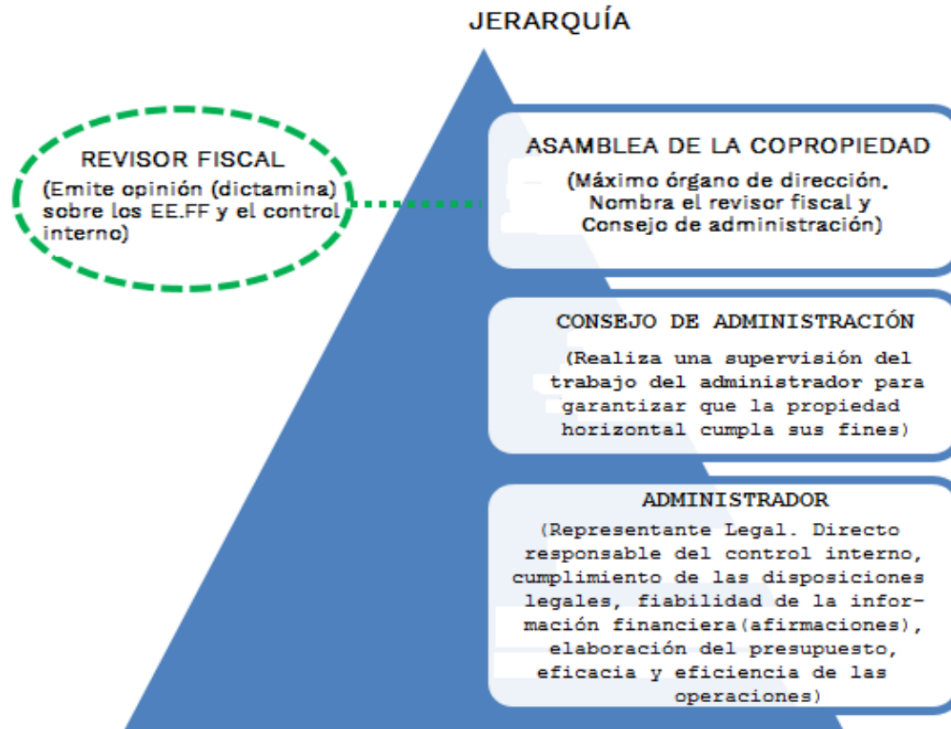


Figura elaborada por el CTCP y tomado de la consulta 2021-0716

Con base en lo expuesto y considerando que las funciones básicas del administrador de una copropiedad se establecen en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, se concluye que tanto el revisor fiscal como el administrador desempeñan funciones distintas en la copropiedad.

Por último, en el [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) – Propiedades Horizontales de Uso Residencial o Mixto Grupos 2 y 3, actualización Junio de 2024, específicamente en el capítulo XIII, se presenta una lista de las funciones que no corresponden al revisor fiscal en su ejercicio dentro de la copropiedad, que pueden servir de guía, y que transcribimos a continuación:

"Las siguientes no son funciones del Revisor Fiscal:

- *Elaborar, presentar o avalar el presupuesto de la propiedad horizontal;*
- *Aprobar estados financieros o informes de la administración;*
- *Realizar actos administrativos tales como ordenar y ejecutar gastos, autorizar pagos, contratar, imponer sanciones, revisar poderes, recibir áreas comunes o proyectos de obra, supervisar mantenimientos, expedir paz y salvo, avalar propuestas de proveedores;*
- *Avalar la condición de propietarios de personas naturales o jurídicas de los inmuebles;*
- *Participar en procesos de convivencia o solución de conflictos en la copropiedad;*
- *Asistir a todas las reuniones de Consejo de Administración o Comités;*
- *Verificar el quórum de la asamblea;*
- *Verificar contratos previos a la aprobación y nuevas obras de mantenimiento;*
- *Hacer parte de la selección de contratistas y proveedores;*
- *Ser jefe o supervisor del contador;*
- *Litigar ante terceros a favor de la copropiedad;*
- *Realizar cobros a los copropietarios en mora;*
- *Firmar certificaciones laborales; o*
- *Realizar revisiones previas a los hechos económicos o de contratación por parte de la Administración".*

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

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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