

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-024722
Fecha de Radicado	25 de julio de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0211
Tema	Consulta sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001, quórum, mayorías, actuaciones de la administración, contadora y Revisor Fiscal en el Centro Comercial XXX, y responsabilidades derivadas de la anulación de decisiones asamblearias .

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

ASUNTO: Consulta sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001, quórum, mayorías, actuaciones de la administración, contadora y Revisor Fiscal en el Centro Comercial XXX, y responsabilidades derivadas de la anulación de decisiones asamblearias.

Respetados Señores:

En mi calidad de Revisor Fiscal entrante del Centro Comercial XXX, identificado con cédula de ciudadanía N° XXX de XXX y tarjeta profesional XXX T, me dirijo a ustedes de manera muy respetuosa, con el fin de solicitar su valiosa orientación y concepto técnico-jurídico, frente a una serie de situaciones que han afectado la operación, la contabilidad y el patrimonio de la copropiedad, y que involucran la aplicación de la Ley 675 de 2001, las normas contables y la actuación de los órganos de administración y fiscalización.

El Centro Comercial XXX, cuenta con un Reglamento de Propiedad Horizontal desactualizado, dado que fue elaborado con anterioridad a la expedición de la Ley 675 de 2001 y, hasta la fecha, no ha sido reformado para ajustarse a sus disposiciones. Esta situación es la génesis de varios de los problemas que se exponen a continuación.

Antecedentes y Desarrollo de la Consulta.

Asamblea Extraordinaria de Julio de 2023 y sus Implicaciones

En el mes de julio de 2023, la administración del Centro Comercial XXX, convocó a una Asamblea Extraordinaria con un único punto en el orden del día: la aprobación del presupuesto para el año 2023.

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co

Durante el desarrollo de esta asamblea, el presupuesto fue aprobado por unanimidad. No obstante, la administración, con el aval del Revisor Fiscal de ese entonces, procedió a realizar un cambio en los módulos de contribución para el cobro de las cuotas de administración, argumentando que, al aprobarse el presupuesto, era posible fijar un nuevo sistema de cobro, y que el reglamento de propiedad horizontal se encontraba derogado. Se presentaron tres propuestas para estos nuevos módulos, y con un quórum del 86% de los coeficientes, resultó ganadora la propuesta No. 2 con el 37% de los coeficientes presentes.

Una vez finalizada la asamblea, la administración procedió a cobrar las cuotas de administración con el nuevo sistema, realizando los asientos contables respectivos en la facturación.

A la luz de los hechos expuestos, planteo las siguientes interrogantes, solicitando su valioso concepto:

1. ¿Actuó correctamente el Revisor Fiscal al avalar un punto que no estaba en el orden del día de la asamblea?

¿podría considerarse que el Revisor Fiscal omitió su deber de vigilancia y control sobre la legalidad de los actos asamblearios?

2. ¿Fue correcta la actuación del Revisor Fiscal al avalar la propuesta 2 como ganadora con el 37% de los coeficientes presentes, contrariando la Ley 675 de 2001 respecto a los quórums y mayorías?

¿El Revisor Fiscal, al avalar esta decisión, no cumplió con su deber de asegurar la legalidad y validez de los actos de la asamblea, en particular en lo referente al cumplimiento de los quórums y mayorías exigidos por la ley?

¿El reglamento de propiedad horizontal se encontraría derogado como manifestó el Revisor Fiscal en su momento?

¿es jurídicamente correcta, o el reglamento sigue teniendo validez en lo que no contravenga la Ley 675 de 2001, requiriendo su reforma para ajustarse plenamente?

Asamblea Extraordinaria de Agosto de 2023 y la Nueva Fijación de Cuotas

En el mes de agosto de 2023, un grupo de copropietarios convocó a una nueva asamblea extraordinaria con dos puntos en el orden del día, incluyendo la fijación de una nueva forma de cobro de las cuotas de administración. Esta asamblea se llevó a cabo con un 57% de los coeficientes y los nuevos módulos de contribución para liquidar las cuotas de administración fueron aprobados por la totalidad de los presentes.

Dado que las sentencias judiciales que anularon la asamblea de julio de 2023 se emitieron 18 meses después, la administración estuvo cobrando las cuotas de administración con base en la decisión anulada. Tras la anulación, se ordenó que las cuotas se cobraran de acuerdo con lo aprobado en la asamblea de agosto de 2023.

Ante esta situación, la administración, la contadora y el Revisor Fiscal de ese momento procedieron a borrar todos los registros contables de facturación desde enero de 2023 hasta noviembre de 2024, y a generar una nueva contabilidad en la facturación. Por esta labor adicional, manifestaron que se les debía reconocer \$20.000.000, valor que finalmente se acordó en \$11.000.000.

3. ¿Qué responsabilidad tiene la administración, la contadora y el Revisor Fiscal en este asunto?

4. Debido a sus actuaciones y al permitir que se haga la asamblea en forma ilegal, ¿tienen alguna responsabilidad civil y penal?

5. ¿Es legal que se cobren estos valores, después de que se avaló de parte del Revisor Fiscal el cobro de la administración con lo aprobado en la asamblea de julio de 2023, lo cual fue anulado por dos juzgados por tratarse de algo por fuera de la ley?

6. ¿Qué responsabilidad tienen la administradora, la contadora y el Revisor Fiscal en el asunto (referente a la nueva contabilidad y los perjuicios)?

7. ¿Existe detrimento patrimonial por estos sucesos? ¿Quiénes son los responsables?

8. En mi calidad de Revisor Fiscal entrante, ¿qué acciones debo tomar sobre el asunto?

9. Que se debe hacer en este momento para el cobro de las cuotas de administración, si las dos formas de cobro aprobadas en Asambleas Generales Extraordinaria, fueron derogadas por sentencias judiciales.

Si se tiene la convicción por parte de los Copropietarios de que el reglamento de propiedad horizontal esta derogado. Que recomendaciones se deben dar para poder liquidar y facturar las cuotas de administración?

(...)”

RESUMEN:

La gestión contable y administrativa en las propiedades horizontales se rige por el marco normativo integral que incluye: Código de Comercio y la Ley 43 de 1990 que establecen los principios, obligaciones y el código de ética para el ejercicio de la profesión contable y la revisoría fiscal; la Ley 675 de 2001 (régimen de Propiedad Horizontal); la Ley 1314 de 2009 y el Decreto Único Reglamentario DUR 2420 de 2015 que establecen los marcos técnicos normativos aplicables a las propiedades horizontales según su clasificación (Grupo 2 o 3).

El Documento de Orientación Técnica DOT N° 15 – Propiedades Horizontales de Uso Residencial o Mixto Grupos 2 y 3, emitido por el CTCP, y actualizado en junio de 2024, constituye una guía técnica que orienta el ejercicio de la profesión contable a los responsables de las entidades pertenecientes al régimen de propiedad horizontal.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), **en su calidad de organismo permanente de normalización técnica** de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, **sin pretender resolver casos particulares**, en los siguientes términos:

Antecedentes y Desarrollo de la Consulta.

Preguntas Específicas para Concepto del CTCP

A la luz de los hechos expuestos, planteo las siguientes interrogantes, solicitando su valioso concepto:

- 1. ¿Actuó correctamente el Revisor Fiscal al avalar un punto que no estaba en el orden del día de la asamblea?***

¿podría considerarse que el Revisor Fiscal omitió su deber de vigilancia y control sobre la legalidad de los actos asamblearios?

- 2. ¿Fue correcta la actuación del Revisor Fiscal al avalar la propuesta 2 como ganadora con el 37% de los coeficientes presentes, contrariando la Ley 675 de 2001 respecto a los quórum y mayorías?***

¿El Revisor Fiscal, al avalar esta decisión, no cumplió con su deber de asegurar la legalidad y validez de los actos de la asamblea, en particular en lo referente al cumplimiento de los quórum y mayorías exigidos por la ley?

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su rol de organismo orientador técnico-científico y normalizador de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, no tiene la competencia para determinar si un Revisor Fiscal actuó correctamente o no en un caso particular, ni para establecer

responsabilidades individuales. La evaluación de la conducta profesional y la imposición de sanciones disciplinarias a los Contadores Públicos, incluidos los Revisores Fiscales, es una función privativa de la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores (UAE JCC).

No obstante, en el marco de su función asesora y consultora, el CTCP proporciona de manera general la siguiente orientación técnica:

El ejercicio profesional del contador público en calidad de revisor fiscal está regulado principalmente en el [Código de Comercio](#) (Decreto 410 de 1971) artículos 203 al 210; los cuales, establecen las funciones generales de su actuar profesional, como ejercer control y fiscalización sobre las actuaciones de la administración, revisar los estados financieros y velar por el cumplimiento de normas legales y estatutarias. Así mismo, la [Ley 43 de 1990](#) define las normas de auditoría y las obligaciones éticas y profesionales del revisor fiscal; armonizado con los lineamientos y marcos técnicos establecidos para el contador público que actúa en calidad de revisor fiscal, aplicando para el desarrollo de su trabajo lo dispuesto y contemplado en las Normas Internacionales de Auditoría NIA y en atención a los lineamientos y aspectos contenidos en el Código de Ética para Profesionales de Contabilidad, integrado igualmente en el "Anexo técnico compilatorio y actualizado 4-2019 de las Normas de Aseguramiento de la Información", compilado en el [DUR 2420 de 2015](#).

Por su parte, la [Ley 675 de 2001](#) (Régimen de Propiedad Horizontal), define en el artículo 56 los requisitos a observar para concluir si una copropiedad debe tener revisor fiscal o no; al igual que, dispone en el artículo 57 las funciones y responsabilidades del actuar profesional del contador público en su ejercicio en tal calidad; para lo cual, direcciona observar lo dispuesto en la ley marco del ejercicio de las ciencias contables ([Ley 43 de 1990](#) y los otros marcos normativos generales, como lo es el [Código de Comercio](#)). Con base a lo anterior, corresponde al revisor fiscal en armonía aplicar lo establecido en los estatutos de la copropiedad, siempre en observancia de que lo allí contenido no esté en contravía de norma superior.

En este orden, sobre el tratamiento de asuntos no incluidos en el orden del día de una asamblea extraordinaria, la [Ley 675 de 2001](#) establece que en las asambleas extraordinarias no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en el orden del día de la convocatoria.

Sobre la actuación del Revisor Fiscal: El Revisor Fiscal tiene entre sus funciones la de cerciorarse de que las operaciones y decisiones de la copropiedad se ajusten a las prescripciones de la ley y los estatutos. Asimismo, debe dar oportuna cuenta, por escrito, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la copropiedad a la asamblea, al consejo de administración o al administrador, según el caso. Esto incluye advertir sobre decisiones que contravengan la ley o los estatutos.

Con relación a la modificación de módulos de contribución con base en la aprobación del presupuesto anual de ingresos y gastos es una función de la Asamblea general.

La aprobación del presupuesto general, no avala a la administración para modificar los módulos de contribución de los copropietarios. Estos módulos deben estar en concordancia con lo previamente establecido en los estatutos de la copropiedad y su modificación, si aplica, requerirá un proceso específico y la aprobación de la Asamblea General, posiblemente con mayorías calificadas si afecta la destinación de los bienes comunes o implica una disminución en su uso y goce.

¿El reglamento de propiedad horizontal se encontraría derogado como manifestó el Revisor Fiscal en su momento?

¿es jurídicamente correcta, o el reglamento sigue teniendo validez en lo que no contravenga la Ley 675 de 2001, requiriendo su reforma para ajustarse plenamente?

Como se indicó anteriormente, el CTCP en su función de organismo orientador técnico-científico y normalizador de normas de contabilidad, información financiera y de aseguramiento de la información, no tiene competencia para declarar la derogación o nulidad de un reglamento de propiedad horizontal, ni para validar las afirmaciones de un Revisor Fiscal en un caso particular. La determinación de la validez o ineficacia de un reglamento o de sus cláusulas corresponde a la jurisdicción civil.

No obstante, en el marco de la función asesora y consultora del CTCP, se proporciona la siguiente orientación técnica sobre la naturaleza y vigencia del reglamento de propiedad horizontal, conforme a la [Ley 675 de 2001](#):

Un reglamento de propiedad horizontal no se "deroga" de la misma manera que una ley. Su vigencia es continua a menos que sea formalmente reformado o que el régimen de propiedad horizontal se extinga.

Es fundamental que las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal no sean contrarias a la ley. Si alguna disposición del reglamento contraviene lo establecido en la [Ley 675 de 2001](#) o cualquier otra norma superior, dicha disposición se entenderá como "no escrita" o ineficaz, es decir, carece de validez legal y no puede aplicarse. Esto no implica que todo el reglamento esté derogado, sino que esa cláusula específica es inválida.

Como se ha expuesto, el Revisor Fiscal tiene la función de 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. Esto incluye verificar que el reglamento se aplique correctamente y que sus disposiciones no contradigan la ley. Si el Revisor Fiscal identifica una cláusula en el reglamento que es contraria a la ley, su deber es advertir sobre esta irregularidad a los órganos de administración y, si es necesario, a la Asamblea General, para que se tomen las medidas correctivas (como una reforma estatutaria) o se abstengan de aplicar dicha cláusula.

Asamblea Extraordinaria de Agosto de 2023 y la Nueva Fijación de Cuotas

Preguntas Adicionales sobre Responsabilidades y Detrimento Patrimonial

- 3. ¿Qué responsabilidad tiene la administración, la contadora y el Revisor Fiscal en este asunto?***
- 4. Debido a sus actuaciones y al permitir que se haga la asamblea en forma ilegal, ¿tienen alguna responsabilidad civil y penal?***
- 5. ¿Es legal que se cobren estos valores, después de que se avaló de parte del Revisor Fiscal el cobro de la administración con lo aprobado en la asamblea de julio de 2023, lo cual fue anulado por dos juzgados por tratarse de algo por fuera de la ley?***
- 6. ¿Qué responsabilidad tienen la administradora, la contadora y el Revisor Fiscal en el asunto (referente a la nueva contabilidad y los perjuicios)?***

Previamente, es importante reiterar que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su función de organismo orientador técnico-científico y normalizador de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, no tiene la competencia para determinar si la actuación de un administrador, contador público o revisor fiscal fue correcta o incorrecta en un caso particular, ni para establecer responsabilidades individuales de tipo civil, penal, disciplinario o fiscal. La evaluación de la conducta profesional y la imposición de sanciones disciplinarias a los Contadores Públicos (incluidos los Revisores Fiscales) es una función privativa de la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores (UAE JCC). Las responsabilidades civiles y penales son determinadas por la jurisdicción ordinaria, y las fiscales por la Contraloría General de la República o la DIAN, según corresponda.

Sin perjuicio de lo anterior, como se indicó, en el marco de su función consultora, el CTCP puede proporcionar la siguiente orientación técnica sobre los deberes y responsabilidades generales de cada rol, así como sobre las prácticas contables adecuadas:

Responsabilidad del administrador: En cuanto a lo relacionado con la responsabilidad del administrador, se sugiere evaluar y observar lo dispuesto en la [Ley 675 de 2001](#) (Régimen de propiedad horizontal); en esta disposición legal se establecen los elementos y aspectos propios de las funciones y responsabilidades de su actuación; Artículo 51.

Responsabilidad del Contador Público: El contador público, como preparador de la información financiera, tiene la obligación de que esta sea completa, veraz y fidedigna. Sus funciones incluyen el manejo de la contabilidad general, elaborar los estados financieros y asesorar en la gestión económica y financiera, asegurando la transparencia y el cumplimiento normativo; para ello, debe observar las normas de ética profesional, actuar con diligencia y objetividad profesional, y vigilar que la información contable se fundamente en principios contenidos en el [DUR 2420 de 2015](#) que le resulten aplicables. La [Ley 43 de 1990](#) establece el marco de su actuación profesional y las posibles consecuencias de sus errores o negligencias, que abarcan responsabilidades profesionales, éticas, disciplinarias, fiscales, penales y civiles, cuya determinación corresponde a las autoridades respectivas.

Responsabilidad del Revisor Fiscal: El revisor fiscal, como órgano de control, tiene el deber de supervisar el cumplimiento de las normas y estatutos. Sus funciones incluyen cerciorarse de que las operaciones y decisiones de la copropiedad se ajusten a las prescripciones de la ley y los estatutos, y dar oportuna cuenta, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la copropiedad. Esto implica validar los aspectos legales, financieros, administrativos de la entidad y pronunciarse oportunamente. La inobservancia de sus funciones y responsabilidades establecidas en la [Ley 43 de 1990](#) y el [Código de Comercio](#) (artículo 207 y siguientes), podría acarrear incumplimientos normativos, legales, administrativos y éticos, que pueden derivar en responsabilidades civiles, penales, éticas y disciplinarias, cuya determinación es competencia de las autoridades correspondientes.

En este orden, no es procedente como solución a las inconsistencias presentadas en la contabilidad, borrarla en su totalidad para registrar unos nuevos libros. Lo adecuado y legalmente procedente es realizar los ajustes a que haya lugar, dejando una trazabilidad idónea y clara sobre las transacciones que integran los estados financieros y, validando los cambios, sus causas y consecuencias. Esto se alinea con lo dispuesto en el Artículo 57 del [Código de Comercio](#), que prohíbe alterar el orden o la fecha de los asientos, dejar espacios, hacer interlineaciones, raspaduras o correcciones, borrar o tachar asientos,

arrancar hojas, alterar el orden de las mismas o mutilar los libros, entre otras prohibiciones. Cualquier error u omisión debe salvarse con un nuevo asiento en la fecha en que se advierta.

Ahora, sobre la legalidad de los cobros tras una anulación judicial: Si una decisión de la asamblea que avalaba un cobro fue anulada por dos juzgados, dicha decisión pierde su validez legal. En consecuencia, cualquier cobro que se pretenda realizar con base en una decisión judicialmente anulada no sería legalmente exigible, ya que carece de sustento jurídico.

El reconocimiento de un valor económico al administrador, contador público y revisor fiscal, para reconstruir o corregir la contabilidad de la copropiedad debe depender de lo previamente aprobado y aceptado por la asamblea de copropietarios o los órganos de administración de la Copropiedad.

Profesional y éticamente, si un contador público o revisor fiscal avala o participa en cobros basados en decisiones anuladas judicialmente, o en sus prácticas contables que implican la eliminación y nuevo registro de la contabilidad, se podría configurar en un incumplimiento e irregularidad que vulnera los principios éticos de la profesión contable, contenidos en la [Ley 43 de 1990](#) y en el Código de Ética para Profesionales de Contabilidad, (Anexo técnico compilatorio y actualizado 4-2019 de las Normas de Aseguramiento de la Información", compilado en el [DUR 2420 de 2015](#)). Tales actuaciones podrían acarrear procesos disciplinarios por parte de la U.A.E. Junta Central de Contadores, en su rol de órgano vigilante y rector de la profesión.

7. ¿Existe detrimento patrimonial por estos sucesos? ¿Quiénes son los responsables?

Como se ha expuesto, en el marco de su competencia técnica y asesora, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) no se pronuncia sobre la corrección de actuaciones individuales ni establece responsabilidades (civiles, penales, disciplinarias o fiscales), las cuales son competencia de la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores (UAE JCC) y otras autoridades. No obstante, puede ofrecer la siguiente orientación técnica:

En atención a las situaciones planteadas en la consulta, la inobservancia de las disposiciones normativas y éticas, avalar procedimientos contables y financieros, jurídicos, estatutarios sin la debida observancia de lo dispuesto en la [Ley 675 de 2001](#) (régimen de propiedad horizontal) podría conllevar a una disminución de la capacidad financiera de la entidad y exponerla a riesgos financieros, jurídicos, reputacionales y de cumplimiento. La determinación de si existe un detrimento patrimonial y quiénes son los responsables recae en las autoridades de control y la jurisdicción competente.

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

De esta manera, se describen las responsabilidades generales de cada actor:

- Responsabilidad del Administrador: El administrador responde civilmente por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros, derivados del incumplimiento de sus deberes (Artículo 50 y 51 de la [Ley 675 de 2001](#)). Esto incluye el cuidado de los bienes comunes y el cumplimiento de las normas legales y estatutarias en la gestión de la copropiedad.
- Responsabilidad del Contador Público: El contador público, como preparador de la información financiera y contable, tiene la obligación de que esta sea completa, veraz y fidedigna. Su actuación profesional debe validar el cumplimiento de las normas y principios contables, actuar con diligencia y objetividad.
- Responsabilidad del Revisor Fiscal: El revisor fiscal, como órgano de control, tiene el deber de supervisar el cumplimiento de las normas y estatutos. Sus funciones comprenden examinar, validar, observar, revisar y emitir una opinión sobre si la gestión se ajusta a la realidad de la copropiedad y a las normas legales.

Sobre la legalidad de la asamblea y sus decisiones: Si una asamblea se lleva a cabo de forma que contraviene las disposiciones legales sobre convocatoria, quórum, mayorías o temas a tratar (como la prohibición de tomar decisiones sobre asuntos no previstos en el orden del día en asambleas extraordinarias), las decisiones allí tomadas podrían ser impugnadas ante la jurisdicción civil y declaradas nulas o ineficaces.

8. En mi calidad de Revisor Fiscal entrante, ¿qué acciones debo tomar sobre el asunto?

Las acciones como revisor fiscal de la copropiedad, y en línea con las funciones y responsabilidades establecidas en el artículo 207 y siguientes del [Código de Comercio](#), [Ley 43 de 1990](#) (ejercicio profesional del contador público), así como a lo dispuesto en el Código de Ética para Profesionales de Contabilidad, contenido en el "Anexo técnico compilatorio y actualizado 4-2019 de las Normas de Aseguramiento de la Información", del [DUR 2420 de 2015](#), en los estatutos de la copropiedad; y en la [Ley 675 de 2001](#), entre otras, podrá:

- Realizar una auditoría de empalme o revisión inicial.
- Evaluar la legalidad y el cumplimiento normativo.
- Comunicar irregularidades, dando 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.

- Sugerir acciones sobre la corrección de la situación: Si bien no debe coadministrar, su rol es orientar a la administración sobre las acciones correctivas necesarias para subsanar las irregularidades y asegurar el cumplimiento normativo.
- Reporte a las autoridades competentes, para que estas evalúen la conducta profesional de los profesionales y actos involucrados.

9. Que se debe hacer en este momento para el cobro de las cuotas de administración, si las dos formas de cobro aprobadas en Asambleas Generales Extraordinaria, fueron derogadas por sentencias judiciales.

Como se ha advertido, en el marco de su competencia técnica, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) no se pronuncia sobre la corrección de actuaciones individuales ni establece responsabilidades (civiles, penales, disciplinarias o fiscales), las cuales son competencia de otras autoridades. No obstante, puede ofrecer la siguiente orientación técnica:

Si las decisiones de la asamblea que avalaban las formas de cobro de las cuotas de administración fueron anuladas por sentencias judiciales, dichas decisiones pierden su validez legal.

Es fundamental y determinante analizar la sentencia judicial para comprender si sus efectos son hacia el futuro (ex nunc) o hacia el pasado (ex tunc). La naturaleza de los efectos de la sentencia de nulidad es crucial para establecer la legalidad de los cobros realizados y por realizar.

La determinación de los efectos de una sentencia de nulidad es exclusiva de la autoridad judicial que la emite. Por lo tanto, será indispensable consultar el texto exacto de las sentencias para conocer el alcance de su anulación y sus implicaciones sobre los cobros ya realizados y los futuros.

Si se tiene la convicción por parte de los Copropietarios de que el reglamento de propiedad horizontal esta derogado. Que recomendaciones se deben dar para poder liquidar y facturar las cuotas de administración?

El CTCP es un organismo de normalización técnica y asesoría en materia contable y de aseguramiento de la información; no tiene funciones de supervisión, asesoramiento, inspección o control directo sobre la administración de las entidades, incluidas las copropiedades, por lo que no le corresponde intervenir en asuntos o de gestión interna como los planteados en su consulta.

Sin perjuicio de lo anterior, se debe tener en cuenta que la "convicción" de los copropietarios de que el reglamento de propiedad horizontal está "derogado" es una percepción que requiere una clarificación legal.

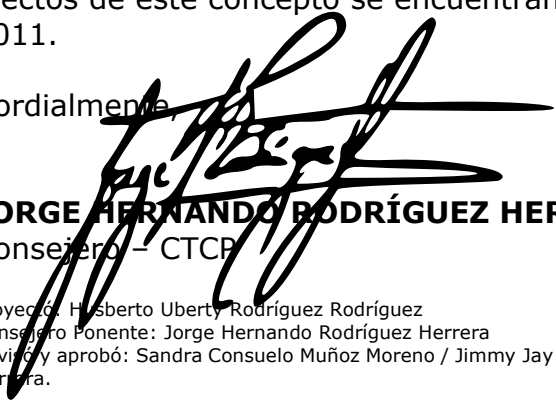
Si las formas de cobro de las cuotas de administración fueron anuladas por sentencias judiciales, dichas decisiones pierden su validez legal.

En consecuencia, para liquidar y facturar las cuotas de administración de forma legal se debe asegurar que la decisión que las sustenta sea aprobada por la Asamblea General de Propietarios, cumpliendo rigurosamente con todos los requisitos de convocatoria, quórum, mayorías y formalidades que exige la [Ley 675 de 2001](#) y el reglamento de propiedad horizontal.

Nota: Se sugiere al peticionario, para mayor orientación sobre la gestión contable en propiedad horizontal, consultar el [DOT 15 – Actualizada – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3](#). Este documento contiene orientaciones en el ejercicio de la profesión contable para los responsables de las entidades de propiedad horizontal, como edificios, conjuntos, unidades inmobiliarias cerradas (residenciales o mixtas), entre otras, que están comprendidas en el régimen establecido por la [Ley 675 de 2001](#) y otras normas relacionadas que la modifiquen, adicionen o complementen.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA
Consejero – CTC

Proyecto: Humberto Uberty Rodríguez Rodríguez

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera

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