

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA

No. del Radicado	1-2026-016958
Fecha de Radicado	21 de mayo de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0143
Tema	PH – Alcance de las recomendaciones del revisor fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) ¿De acuerdo con las funciones asignadas al revisor fiscal por la Ley 675 de 2001 (art. 57), la Ley 43 de 1990 y el artículo 207 del Código de Comercio, está facultado el revisor fiscal para recomendar la actualización, reforma o modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal, ¿aun cuando dicha recomendación tiene efectos patrimoniales directos sobre los propietarios?"

RESUMEN:

En una propiedad horizontal, el revisor fiscal puede formular observaciones y recomendaciones derivadas de sus funciones de control, vigilancia y fiscalización, incluida la recomendación de revisar, actualizar o reformar el reglamento de propiedad horizontal cuando identifique situaciones relacionadas con el cumplimiento normativo o el adecuado funcionamiento de la copropiedad. Sin embargo, las decisiones relacionadas con la modificación, aprobación o implementación de dichas reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal corresponden exclusivamente a los órganos de administración y gobierno competentes, de conformidad con la Ley 675 de 2001 y el respectivo reglamento.

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:

De conformidad con el [artículo 57](#) de la Ley 675 de 2001, las funciones del revisor fiscal en una propiedad horizontal corresponden a las previstas en la Ley 43 de 1990, el Código

de Comercio y demás disposiciones aplicables, las cuales están orientadas principalmente al control, vigilancia y fiscalización de la gestión administrativa, financiera y del cumplimiento normativo. En ese contexto, el revisor fiscal debe comunicar los hallazgos u observaciones derivados de su labor de fiscalización cuando identifique situaciones que puedan afectar el adecuado funcionamiento de la copropiedad o el cumplimiento de la normativa aplicable, pudiendo formular las recomendaciones que estime pertinentes dentro del ámbito de sus funciones.

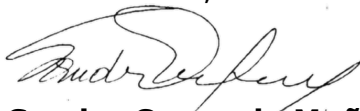
Asimismo, el [Documento de Orientación Técnica No 15](#) del CTCP señala que la administración y las decisiones relacionadas con la dirección y gobierno de la copropiedad corresponden a los órganos de administración y no al revisor fiscal. Por tanto, una recomendación relacionada con la necesidad de revisar, actualizar o reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal puede enmarcarse dentro de las comunicaciones que el revisor fiscal realiza en ejercicio de sus funciones de vigilancia y control, cuando advierta situaciones que puedan afectar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias o estatutarias de la copropiedad.

El alcance de dicha actuación se limita a poner en conocimiento de los órganos competentes las observaciones o riesgos identificados y, en su caso, sugerir la evaluación de posibles medidas correctivas. En consecuencia, el hecho de que una eventual reforma del reglamento pueda generar efectos patrimoniales para los propietarios no impide que el revisor fiscal formule la respectiva recomendación, siempre que esta se mantenga dentro del ámbito de sus funciones de fiscalización y no implique la adopción de decisiones de administración, dirección o de gobierno de la copropiedad.

En todo caso, la evaluación de la conveniencia de modificar el reglamento, así como la aprobación y ejecución de las respectivas reformas, corresponde exclusivamente a los órganos competentes de la copropiedad conforme a la Ley 675 de 2001 y al propio reglamento de propiedad horizontal.

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,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera – CTCP

Carrera 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

Proyectó: Michel Julieth Herran Saldaña / Viviana Andrea Chamorro Futinico
Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Carrera 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