



Bogotá, D. 27 ENE. 2011

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
1/27/2011 10:39:52 FOLIOS:1 ANEXOS:3
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-163057
TIPO DOCUMENTAL: DERECHO DE PETICIÓN
REMITE: OFICINA ASESORA JURÍDICA
DESTINATARIO: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE

Señora
OLGA MARINA JAIMES
Diagonal 63.No. 4 – 60
Barrio Los Naranjos – Real de Minas
Bucaramanga, Santander

COPIA

ASUNTO: Radicación 4120- E1- 163057
Consulta Propiedad horizontal, funciones y responsabilidades de administrador, consejo de administración y revisor fiscal

Cordial saludo:

En atención a la consulta de la referencia radicada en la Oficina Asesora Jurídica el día 20 de diciembre de 2010, dentro del término legal concedido, me permito dar respuesta sobre cada uno de los interrogantes por usted planteados, teniendo en cuenta que de conformidad con el Decreto-Ley 216 de 2003¹ le corresponde al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial señalar la política y expedir la regulación en materia ambiental, de vivienda, usos del suelo, ordenamiento territorial, desarrollo territorial y urbano, agua y saneamiento básico, y en desarrollo de esas funciones, emitir conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias sin tratarse de una aplicación a un caso particular y concreto.

1. "Los Estados Financieros periodo –sic- 2009, presentados en Asamblea Ordinaria el 30 de abril de 2010, no fueron aprobados por la Asamblea General de Copropietarios. ¿Quién debe realizar los ajustes correspondientes para presentar nuevamente esos Estados Financieros? ¿Cuál o cuáles son las sanciones para quien está obligado a realizar los ajustes a esos Estados Financieros y no se realicen?"
3. "En caso que la administradora no realice los ajustes y averiguaciones necesarias y se presenten los estados financieros periodo –sic- 2010 a la asamblea en 2011, sin estar aprobados los estados financieros 2009, cual es la sanción y a quien y cuál es el procedimiento a seguir?"

¹ "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones."





15. "¿En los Estados Financieros trae en el patrimonio el siguiente valor: 74.791.210 que corresponde a utilidades acumuladas, esto fue objetado en la asamblea de abril donde se pregunto que donde estaba el dinero? ¿Cuál es el procedimiento que se debe realizar?"
18. "¿Qué se puede hacer en el siguiente caso: en el presupuesto de abril quedo 1.6000.000 aprobado para el piscinero y todero de la urbanización pero la administradora contrato un piscinero y todero por 2.450.000 con una empresa que no expide factura cumpliendo los requisitos mínimos legales, esta es una empresa de abogados administradores y contadores, que se puede hacer en este caso?"

Teniendo en cuenta que estas preguntas se refieren a las funciones de los administradores y su responsabilidad sobre el manejo de los bienes de la copropiedad se resolverán en bloque, así:

Las funciones del administrador de la propiedad horizontal, en relación con la presentación de los estados financieros, se encuentran determinadas en los numerales 1, 4 y 5 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, así:

"ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

"(...)

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto." (Subrayado fuera del texto)

Así las cosas, resulta claro que le corresponde al administrador de la copropiedad preparar y presentar, previa consideración del consejo de administración, los estados financieros para su aprobación o improbación por parte de la Asamblea General de Propietarios, en los términos del numeral 2 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, en caso que no se aprueben dichos estados financieros corresponderá adoptarse las





medidas a que haya lugar, de conformidad con la ley y lo que determine para el efecto el reglamento de propiedad horizontal; Así mismo, deberá ejecutar de manera eficiente y transparente el presupuesto aprobado por la asamblea general.

Ahora bien, según lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 los administradores deben responder "(...) por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros (...)", derivada del incumplimiento o extralimitación de sus funciones, de la violación a la ley o al reglamento de propiedad horizontal, en ese sentido las autoridades competentes adoptarán las medidas e impondrán las sanciones a que haya lugar.

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de la asamblea general de propietarios para remover libremente al administrador en cualquier momento y cuando fuere el caso², salvo en aquellos casos en que exista Consejo de Administración³.

14. "¿La administradora está enviando a remates, cobros pre jurídicos, a copropietarios que no están debiendo cuotas de administración, ¿Cuál es el procedimiento a seguir? ¿A nombre de quien quedan esos inmuebles rematados?"

En relación con esta pregunta se debe advertir que el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, al referirse a las facultades conferidas al administrador de ejecución, conservación, representación y recaudo, estableció la función específica de "Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna"⁶.

En todo caso, siempre debe garantizarse el debido proceso a los copropietarios en las actuaciones que adelante la administración en su contra, en concordancia con lo establecido en el artículo 2 y el numeral 9 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001 y las medidas que adopte dirigidas a la conservación y mantenimiento de la propiedad horizontal, so pena de la responsabilidad por el incumplimiento o extralimitación de sus funciones, en los términos del artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

4. "El Consejo de Administración también es solidariamente culpable o inocente al no solicitarle a la administradora la corrección de los estados financieros 2009?"

² Numeral 1 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

³ Artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

⁶ Artículo 51 Ley 675 de 2001, numeral 8. "Funciones del administrador".





En este punto, es necesario precisar que este Ministerio carece de competencias para emitir juicios sobre las conductas de los miembros de administración de la propiedad horizontal. Sin perjuicio de lo anterior, para dilucidar esta inquietud debe resaltarse que previamente a ser presentados los estados financieros para la aprobación o improbación de la asamblea general, éstos deben ser considerados previamente, por el consejo de administración, en los términos del numeral 4 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001:

Por lo tanto, deberá procederse de conformidad con la ley y las disposiciones que sobre la administración, dirección y control de la persona jurídica se haya establecido en el reglamento de propiedad horizontal, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 675 de 2001.

5. *¿Cuáles son las funciones de la presidente del Consejo de Administración, ya que el reglamento interno de la copropiedad no se encuentran definidas estas funciones y en la Ley 675 de 2001, solo especifica que es el que debe firmar el contrato de trabajo de la administradora? ¿Cuáles son en general y realmente, las funciones de la presidente del consejo de administración?*

En principio debe señalarse que la Ley 675 de 2001 guarda silencio en relación con las funciones del presidente del consejo de administración, por lo que se considera que éstas serán las que se contemplen en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Sin perjuicio de lo anterior, es pertinente mencionar que al Consejo de Administración de manera general le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden a que la copropiedad cumpla sus fines de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal⁴, así como cumplir las funciones delegadas por la asamblea general conforme a los numerales 3 y 9 del artículo 38⁵ de la Ley 675 de 2001.

⁴ Artículo 55 de la Ley 675 de 2001.

⁵ 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: (...)

3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.





Así mismo, los numerales 11 y 12 del artículo 51 establecen que le corresponde al consejo de administración sancionar a los propietarios de los bienes privados por el incumplimiento de sus obligaciones, siempre que el respectivo reglamento de propiedad horizontal le haya atribuido dicha función⁶.

6. "El consejo de administración cambio de destinación el uso y espacio de parqueaderos en el sótano uno, para diseñar una "cancha", si se puede llamar así, porque son uno barrote, en un costado, este proceder está bien, si los parqueaderos son bienes comunes? Teniendo presente que esto no fue aprobado por la asamblea de copropietarios."

21. "El consejo de administración realizó la siguiente obra: embaldosino la fachada de los ascensores, la fachada de la urbanización exterior e interior es blanca, la baldosa fue marrón, esta obra está bien, se debió haber presentado el proyecto para autorización y aprobación de parte de la asamblea?"

Según lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001⁷ las decisiones sobre "(C) cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce", requieren ser aprobadas por mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto.

Sobre las decisiones que se adoptan en relación con los bienes comunes de una copropiedad la Corte Constitucional, en sentencia C – 318 de 2002⁴, desarrollo este concepto en los siguientes términos:

"No hay ninguna duda respecto de que los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley." (Subrayas fuera del texto)

⁶ Artículo 60 de la Ley 675 de 2001

⁷ "ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. (...)"

⁴ Corte Constitucional Sentencia C – 318 de 02 de mayo de 2002, M.P. Alfredo Beltrán Sierra.





Libertad y Orden

En conclusión, le compete a la asamblea adoptar las decisiones relacionadas con los cambios de destinación de los bienes comunes de la propiedad horizontal.

Ahora bien, respecto de la obra realizada por el consejo de administración, se considera que en caso de que exista inconformidad en esa decisión deberá darse aplicación a lo dispuesto para el efecto en el reglamento de propiedad horizontal, en concordancia con las disposiciones legales y reglamentarias, que le sean aplicables.

7. *"Esta rondando un proyecto de cobrar parqueadero a los que tienen más de un auto/moto en la copropiedad y a los visitantes, para que en un futuro cercano se compre un terreno y se construya parqueaderos, la pregunta es, este proyecto lo debe presentar la persona interesada o el consejo de administración a la asamblea general y si inmediatamente la copropiedad comienza a cancelar IVA al cobrar parqueadero."*

Teniendo en cuenta lo regulado por el parágrafo 2 del artículo 19 de la Ley 675 de 2001, sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, en los reglamentos de propiedad horizontal, se podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esa autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a transferencia del derecho de dominio de los mismos, y la explotación autorizada no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales.

Por otro lado, la pregunta está dirigida a aspectos que por su naturaleza corresponden a la esfera de la voluntad de los copropietarios expresada en el régimen de propiedad horizontal y teniendo en cuenta los eventuales conflictos derivados de ese régimen, se sugiere que se consulte el citado reglamento.

En relación con la cancelación del IVA por el cobro de los parqueaderos, el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 establece que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal, tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, ni de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social y estableció igualmente que la destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

Por su parte, el Decreto 1060 de 2009^a, determina que los bienes comunes sobre los que se celebren actos o negocios jurídicos relacionados con la explotación económica

^a Artículo 1º Decreto 1060 de 2009 "Artículo 1º. Objeto social de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal. Para los efectos de la ley 675 de 2001, entiéndese que forman





de los mismos con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del conjunto, se consideran parte del objeto social de la propiedad horizontal, y por tanto no contribuyentes de impuestos nacionales.

Ahora bien, en caso de persistir alguna inquietud sobre los aspectos tributarios de la propiedad horizontal, le corresponderá a la autoridad competente pronunciarse sobre el particular.

8. *"¿En propiedad horizontal se puede dar el lavado de activos? El Ministerio puede generar pautas para identificar o donde se puede conseguir esta información para que todo el consejo de administración este enterado."*

Teniendo en cuenta que este Ministerio no cuenta con la información solicitada por el peticionario, se dará traslado a la Unidad de Información y Análisis Financieros – UIAF, adscrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público que tiene a su cargo la prevención y control del lavado de activos.

16. *"En el acta de la asamblea se escribieron actos que no se realizaron realmente, nunca se dijo, o se deliberó, quedando escritos en el acta de asamblea ordinaria de abril de 2010, también la fecha no corresponde al día de la asamblea verdaderamente, hay dos actas con el "supuesto" contenido, pero no es así, una acta en la oficina de la administración, que es la que tiene el revisor fiscal y otra que presento la presidenta del consejo de administración en asamblea extraordinaria, realizada por el revisor fiscal el 23 de julio de 2010, donde esté detecto que habían dos actas, la pregunta es ¿es válida la grabación de la asamblea como prueba, para determinar que hay dos actas de la misma asamblea, porque allí se leyó el acta anterior para su aprobación, es decir el acta realizada en abril de 2010? Si se tiene en cuenta que el reglamento interno no se encuentra esto contemplado."*

Respecto a quien es la autoridad encargada del manejo, conservación y custodia de las actas de la asamblea general de propietarios, la Ley 675 de 2001, en el artículo 51 sobre las funciones del administrador estableció lo siguiente:

"ART. 51.—Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución,

parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular."



4



conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. (subrayado fuera del texto)

En concordancia con lo anterior, el artículo 47 de la misma ley, establece la forma en que deben llevarse las actas de las asambleas generales, así mismo le impone al administrador la obligación de poner a disposición de los propietarios del conjunto en un término no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión copia completa del texto del acta y entregar copia a quien se la solicite. Las copias del acta debidamente suscritas será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre, por parte de la autoridad competente, la falsedad de la copia o de las actas.

Por otro lado, teniendo en cuenta que la pregunta está dirigida a aspectos que por su naturaleza corresponden a la esfera de la voluntad de los copropietarios expresada en el régimen de propiedad horizontal y teniendo en cuenta los eventuales conflictos derivados de ese régimen, esta pregunta debe resolverse consultando el citado reglamento.

17. "¿Se puede solicitar asamblea ordinaria de copropietarios un domingo en horas de la tarde? Para que la mayoría de la copropiedad pueda estar participes y deliberar en las decisiones, es importante decir que el reglamento interno no se encuentra definido fechas, y horas (siempre se han hecho a las 8 de la noche, en primera convocatoria el martes y segunda convocatoria un viernes) para las citaciones a reuniones ordinarias y extraordinarias."

En primer lugar, de conformidad con el artículo 5 de la Ley 675 de 2001, la escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal debe contener entre otros aspectos, las regulaciones sobre administración, dirección y control de la persona jurídica, así como las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

Derivado de lo anterior, el artículo 37 de la Ley 675 de 2001, se refiere a que la asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados reunidos en las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. En





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica

República de Colombia

relación con lo establecido en la Ley 675 de 2001, sobre las reuniones de la asamblea general de copropietarios, se identifican los siguientes artículos:

"ART. 39.—Reuniones. La asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de éste, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

ART. 40.—Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas."

Así las cosas, el reglamento de propiedad horizontal debe regular la forma de hacer las citaciones para las reuniones de la asamblea, así como deberá fijar las fechas para la realización de la reunión ordinaria y en caso de que el reglamento guarde silencio al respecto, deberá aplicarse lo establecido en la Ley 675 de 2001.

2. *"Algunos miembros del consejo de administración dicen que debe ser el Revisor Fiscal, pero este dice que no, quien debe realizar los ajustes necesarios es la administradora. El Revisor Fiscal actual dice que no puede opinar sobre lo que ya está opinado, que se debe dar un debido proceso, después de realizar los ajustes necesarios, de parte de la administradora y el anterior revisor fiscal, para presentarlos nuevamente a la asamblea. ¿Esto es verdad?"*
9. *"El Revisor Fiscal emitió un informe a toda la copropiedad (432 apartamentos, 18 locales) y este fue duramente cuestionado por el consejo de administración, ¿Está bien que el revisor fiscal emita un informe que se llame informe del revisor fiscal y dirigido a toda la asamblea general de copropietarios? Y desde esa fecha el consejo de administración ordeno al revisor fiscal que "toda publicación de sus comentarios debe*





ser coordinada y aprobada por la administración previo fundamento y verificación de los temas tratados. ¿Está bien este proceder del consejo de administración?

10. *"El Revisor Fiscal ha solicitado que se certifiquen los estados financieros que fueron emitidos, es decir, de mayo a septiembre, (porque estaba atrasada) para poder emitir una opinión, pero la administradora dice "que con la firma ella certifica", y la contadora dice: "que tiene que averiguar si está en la obligación de hacerlo, porque donde ha trabajado no le han pedido que certifique" hasta la fecha ninguna de las dos personas ha certificado los estados financieros. ¿Es un deber de la contadora y la administradora como dice el revisor fiscal, certificar los estados financieros?"*
11. *"El Revisor Fiscal dice que hasta tanto no estén certificados mensualmente o general (de enero a diciembre), el no puede emitir una opinión en su dictamen, ni firmarlos, esto es verdad?"*
12. *"El consejo de administración ha solicitado al revisor fiscal que presente su informe y dictamen al consejo antes de ser presentado a la asamblea de copropietarios, pero el revisor fiscal, dice que no puede discutir previamente a su emisión con la administración y el consejo de administración, porque el informe y el dictamen pueden ser objeto de influencias. Esto es verdad o tiene que presentarlo ante el consejo de administración y administradora?"*
13. *¿Si llegan a la asamblea de 2011 sin la firma del revisor fiscal son validos presentarlos, sobre quien recae la responsabilidad?"*

Teniendo en cuenta que estas preguntas se refieren a las funciones del revisor fiscal, a la independencia en el desarrollo de su ejercicio y su responsabilidad, se resolverán de manera integral.

Sea lo primero resaltar que de conformidad con el artículo 57 de la Ley 675 de 2001, el revisor fiscal⁹ es el encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, correspondiéndole ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990¹⁰ o las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, en ese sentido el Código de Comercio, establece dentro de sus funciones, las siguientes:

"ARTÍCULO 207. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL (...)

- 4) *Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y*

⁹ Artículo 13 de la Ley 43 de 1990 para ejercer las funciones de revisor fiscal se requiere tener la calidad de contador público.

¹⁰ Ley 43 de diciembre 13 de 1990 "Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de contador público y se dictan otras disposiciones"





porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;

(...)

7) Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;

(...)

9) Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea o junta de socios."

Además de lo anterior, de conformidad con el artículo 208 del Código de Comercio, el revisor fiscal debe hacer un dictamen sobre los balances generales presentados por el administrador y el consejo de administración, mediante el cual expresará si ha obtenido la información necesaria, si se han seguido los procedimientos aconsejados por la técnica de interventora de cuentas, si la contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable, si las operaciones registradas se ajustan a los estatutos y a las disposiciones de la asamblea y si el balance y el estado de pérdidas y ganancias han sido tomados fielmente de los libros.

En este punto, se precisa que el revisor fiscal previo a emitir su opinión profesional¹¹ respecto de los estados financieros de propósito general¹² para presentar a consideración de la asamblea general, éstos deben ser certificados, esto es, "*(...) firmados por el Representante Legal y el Contador Público, bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado, declaren que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.*"¹⁶, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 2649 de 1993, adicionado por el Decreto 1878 de mayo 29 de 2008.

En relación con la independencia en el ejercicio de las funciones el artículo 210 del Código de Comercio establece que el revisor fiscal solamente estará bajo la dependencia de la asamblea general y en ese sentido, su informe al máximo órgano de dirección de la propiedad horizontal debe expresar si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las ordenes de la asamblea; si la correspondencia y los libros de actas se llevan y conservan debidamente y si hay adecuadas medidas de control interno y de conservación y custodia de los bienes.

¹¹ Artículo 38 de la Ley 222 de 1995.

¹² El artículo 22 del Decreto 2649 de 2003 señala cuáles son los estados financieros considerados básicos, son los siguientes: Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Cambios en la Situación Financiera, Estado de Flujos de Efectivo.

⁵ "Ejercicio profesional de la contaduría pública en entidades de propiedad horizontal". Orientación Profesional de 01 de julio de 2008, Consejo Técnico de la Contaduría Pública.





Siendo responsable de los perjuicios que ocasione a la sociedad, a sus asociados o a terceros, por negligencia o dolo en el cumplimiento de sus funciones, en los términos del artículo 211, del Código de Comercio.

19. *“¿La administradora a –sic- realizado dos amenazas directas al revisor fiscal, la primera en el mes de mayo de 2010 delante del consejo de administración, y otra en la asamblea extraordinaria delante de todos los asambleístas, es importante informar que después de la primera amenaza verbal, el revisor fiscal recibió una directa en su sitio de trabajo, esta fue comunicada al consejo de administración, que procedimiento debe seguir el revisor fiscal, porque solicito garantías al consejo de administración para desempeñar sus funciones, siendo limitada las funciones del revisor fiscal hasta la fecha. ¿Es importante que esto quede en las respectivas actas, porque el revisor fiscal dice que sí, pero la administradora dice que no?”*

En primer lugar, es necesario resaltar que conforme a los principios orientadores de la Ley 675 de 2001, las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley, se deben realizar bajo el estricto respecto a la dignidad humana.

Sin perjuicio de la posibilidad de acudir ante las autoridades judiciales competentes, se reitera lo expuesto en la respuesta a la pregunta número 18, en el sentido que para la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal, cuando se presente una dificultad en razón a la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal, entre los propietarios o arrendadores del conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, se podrá acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternativos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, C.P.C. artículos 435 y subsiguientes.

20. *“El consejo de administración le prohibió al revisor fiscal grabar las reuniones del consejo, tomar fotos o cualquier otra actividad de este clase, no obstante el revisor recalca que es por su seguridad, está bien este proceder?”*

Al respecto, debe resaltarse que en los términos del artículo 5 de la Ley 675 de 2001 el reglamento de propiedad horizontal debe contener disposiciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica y en caso de que el reglamento guarde silencio al respecto, deberá aplicarse lo establecido en la Ley 675 de 2001.





Sin embargo, debe tenerse en cuenta que en los términos de la Orientación Profesional de 01 de julio de 2008, proferido por Consejo Técnico de la Contaduría Pública¹³ el Revisor Fiscal tiene el derecho, cuando lo considere pertinente, a que se le presenten los informes requeridos, se le entregue copia, reproducción o transcripción de lo necesario para la ejecución de las labores que le corresponden y con los cuales emitirá su juicio en los informes, así como a revisar documentos que pueden consistir en cualquier medio apto para ser consultado, conservado y reproducido.

22. *"Actualmente hay muchos problemas en la copropiedad, hay goteras muy grandes, donde en esta época de invierno pasa derecho el agua de las zonas verdes hacia abajo, donde están los sótanos uno y dos, donde se han ocasionado daños a los carros y motos, humedades grandes en los apartamentos y en los salones sociales. ¿Quién responde este caso y cuál es el procedimiento a seguir?"*

En primer lugar es necesario advertir que conforme al artículo 51 de la Ley 675 de 2001, le corresponde al administrador:

"ART. 51.—Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal."

De acuerdo con lo anterior, existe una reglamentación relacionada con la participación de los propietarios de los bienes privados de un conjunto en el pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, lo cual fue regulado en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001.

Sin embargo, tratándose de bienes comunes de uso exclusivo el artículo 23 de la Ley 675 de 2001 establece que los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedaran obligados a hacerse cargo

¹³El artículo 29 de la Ley 43 de 1990 establece en relación con la naturaleza jurídica del Consejo Técnico de la Contaduría Pública establece que es un organismo permanente, encargado de la orientación técnica-científica de la profesión y de la investigación de los principios de contabilidad y normas de auditoría de aceptación general en el país.", correspondiéndole, entre otras funciones, pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión, según lo previsto en el artículo 33 de la misma norma.





de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado por el paso del tiempo.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando los deterioros o daños se produzcan por hechos ajenos a la culpa del tenedor, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor, en los términos del parágrafo del artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

Por lo expuesto, se considera que debe evaluarse cual es la causa que esta generando los daños que menciona en su comunicación y proceder de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001.

23. *"En asamblea extraordinaria del mes de julio de 2010, algunos asambleístas dicen que se debe ejecutar al consejo de administración que recibió así, porque el conjunto esta así, porque se recibió mal, otros asambleístas dice que se debe ejecutar a la constructora, cual es el caso a seguir si la entidad que vendió los bienes privados dejo en el acta de entrega donde consta que se debían "hacer mantenimientos preventivos cada seis meses" y las administradoras anteriores y la actual no han realizado este mantenimiento preventivo, de quien es la culpa y cuál es el procedimiento a seguir?"*

De conformidad con lo planteado al inicio de este concepto, en el sentido que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial señala la política y expide la regulación en materia ambiental, de vivienda, usos del suelo, ordenamiento territorial, desarrollo territorial y urbano, agua y saneamiento básico, y en desarrollo de esas funciones establecidas por la ley, emite conceptos de carácter general y no le corresponde resolver casos particulares.

Sin perjuicio de lo anterior, es pertinente mencionar que las competencias de vigilancia y control de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, las determinó la Constitución Política cuando en el artículo 313 numeral 7 dispuso que: "Corresponde a los Concejos Municipales (...) 7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda." Subrayado fuera de texto.

En concordancia con lo anterior, la Ley 388 de 1997 en su artículo 109, determino que *"(...) en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda."*





Así las cosas, se dará traslado de su petición al Alcalde de Bucaramanga teniendo en cuenta que es competencia de las autoridades municipales y distritales ejercer la inspección y vigilancia sobre las personas naturales y jurídicas que desarrollaran las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, sobre construcción y enajenación de inmuebles.

El anterior concepto se expide en los términos del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Revisó: Mónica Muñoz
Fecha: 20-01-11

