

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta – Vigilancia y Control
Radicado 2021ER0001886 del 08/01/2021
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 08/01/2021

Respetada señora:

En atención a la consulta del asunto, remitida por la Superintendencia de Sociedades a este Ministerio, en la cual fórmula unos interrogantes sobre la vigilancia y control contable en las propiedades horizontales, se presentan algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020².

CONSULTA:

“Buenas tardes me podrían informar quien puede ejercer el control en cuanto a las normas contables de los conjuntos residenciales propiedad horizontal. A pesar que se cuenta con un representante legal pero algunos no cumplen sus funciones regidos por la Ley 675, no cumplen las normas NIF. En mi conjunto tenemos la contabilidad hecha un caos con la complicidad de algunos miembros del consejo, he recurrido a la alcaldía, derechos de petición tutelados y hacen su voluntad. A donde me puedo dirigir a tramitar mi denuncia” (Sic).

En primera instancia, es de señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo

¹ “Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio.”

“Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

(...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)”

² “Artículo 5. Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así: Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones: (i) Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los veinte (20) días siguientes a su recepción. (ii) Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción. Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en el presente artículo expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto en este artículo. En los demás aspectos se aplicará lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011.”



territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico³.

Aclarado lo anterior, y con el fin de dilucidar el tema de consulta es de señalar lo siguiente:

La Ley 675 de 2001 busca garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y solidaridad social, la función social y ecológica de la propiedad, el respeto a la dignidad humana, la libre iniciativa empresarial en los inmuebles con destinación comercial o mixto, el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación, aspectos todos éstos que deben ser respetados tanto por la asamblea general como por el consejo de administración, así las cosas, una vez constituida legalmente la propiedad horizontal, surge una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es administrar en forma oportuna y eficaz los bienes y servicios comunes, así como manejar los asuntos de interés común y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal⁴.

Es dable precisar que la Ley 675 de 2001 no estableció una entidad, organismo o autoridad distrital o nacional, para ejercer la inspección y vigilancia de las personas jurídicas surgidas de los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal. Tal control y vigilancia la tienen los copropietarios como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de administración conformados por el administrador y el consejo de administración, quienes además reunidos en asamblea general de copropietarios pueden elegir un revisor fiscal, de conformidad con lo establecido por el artículo 38 ibidem.

La asamblea general por disposición legal está constituida por todos los propietarios de los inmuebles que integran la copropiedad, quienes tendrán derecho a participar en sus reuniones y a votar en ella, una vez cumplidos el quórum y las condiciones que para el efecto prevé la ley y el reglamento de propiedad horizontal, y cuyas atribuciones se encuentran expresamente establecidas en la ley. Es pues la máxima autoridad de la copropiedad y, en ese orden de ideas, está encargada de dirigirla y administrarla, por cuanto es en ella en donde concurre la voluntad colectiva de los copropietarios en todo lo relacionado con la administración de los bienes comunes.

Ahora bien, como se indicó anteriormente, quien ejerce la vigilancia y control de las propiedades horizontales es la asamblea general de propietarios, por ende y conforme el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, hay conjuntos que están en la obligación de contar con un revisor fiscal:

“Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

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

³ “Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 “Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio.”

⁴ Artículo 32 de la Ley 675 de 2001



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.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto. (Subrayado extra texto).

El artículo 57 de la Ley 675 de 2001 determina que los Revisores Fiscales de copropiedades deben cumplir las funciones establecidas en la Ley 43 de 1990 o las disposiciones que la modifiquen, razón por la cual la Ley 675 de 2001 no establece funciones específicas para los Revisores Fiscales, debiendo remitirse a las funciones señaladas por el Código de Comercio.

En desarrollo a la normatividad sobre Revisor Fiscal, se aplicará la regla general que establece el Código de Comercio en su artículo 213 el cual refiere el derecho de intervención del revisor fiscal en la asamblea y derecho de inspección, a saber:

“El revisor fiscal tendrá derecho a intervenir en las deliberaciones de la asamblea o de la junta de socios, y en las de juntas directivas o consejos de administración, aunque sin derecho a voto, cuando sea citado a estas. Tendrá asimismo derecho a inspeccionar en cualquier tiempo los libros de contabilidad, libros de actas, correspondencia, comprobantes de las cuentas demás papeles de la sociedad”. (Subrayado extra texto).

Teniendo en cuenta lo ordenado por la norma antes mencionada, el revisor fiscal puede intervenir en las deliberaciones de la asamblea o los consejos de administración en la medida que sea citado a las reuniones con derecho a voz pero no a voto.

Al no existir funciones específicas el Consejo Técnico de Contabilidad Pública ha establecido que debe remitirse: “(...) a las funciones señaladas por el artículo 207 del Código de Comercio. Debe entenderse dentro de las funciones establecidas en las demás normas legales, las referentes a impartir recomendaciones a los administradores, atestar los documentos a que haya lugar, así como la fiscalización del cumplimiento de disposiciones relativas al sistema de seguridad social integral y la propiedad intelectual y derechos de autor. (...)”⁵. Igualmente, se tiene que el artículo 209⁶ del Código de Comercio establece los requisitos del informe que el revisor fiscal debe presentar a la asamblea o consejo de administración.

Las anteriores normas contemplan funciones que están dirigidas a que el revisor fiscal ejerza control sobre las operaciones de la persona jurídica, por lo tanto, en lo que atañe a la facultad de emitir conceptos por parte del revisor fiscal con relación a la Ley 675 de 2001, esta facultad está dada únicamente a impartir recomendaciones a los administradores y a los aspectos de que trata el artículo 207 y 209 del Código de Comercio.

⁵“Orientación Profesional - Ejercicio Profesional De La Contaduría Pública En Entidades De Propiedad Horizontal- 01 de julio de 2008”.

⁶ Artículo 209. contenido del informe del revisor fiscal presentado a la asamblea o junta de socios. El informe del revisor fiscal a la asamblea o junta de socios deberá expresar:

1) Si los actos de los administradores de la sociedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la asamblea o junta de socios;

2) Si la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones, en su caso, se llevan y se conservan debidamente, y

3) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la sociedad o de terceros que estén en poder de la compañía”.



En este punto cabe señalar que las recomendaciones son informes que debe emitir el revisor fiscal para lograr que los bienes sociales estén adecuadamente protegidos en relación con factores internos o externos, históricos o prospectivos y para lograr una estructura eficaz para el control de los mismos. Este informe se caracteriza por su oportunidad, es decir, se produce en el momento en que se requieren las instrucciones para el eficiente funcionamiento del sistema de protección de bienes sociales.

El numeral 5º del artículo 38 de la Ley 675 señala como una de las funciones a cargo de la Asamblea de Copropietarios “(...) 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. (...)”

El nombramiento del revisor fiscal y su suplente es una potestad indelegable de la asamblea de copropietarios, decisión que debe tomarse por la mayoría absoluta de los votos presentes correspondientes, de acuerdo con las mayorías previstas en el artículo 45 Ley 675 de 2001, lo cual no implica que el candidato a revisor fiscal necesariamente esté presente en el acto de elección, a no ser que el reglamento de propiedad horizontal haya dispuesto la presencia de dichos candidatos a la respectiva reunión de selección del revisor fiscal.

En cuanto a las inhabilidades o incompatibilidades para el revisor fiscal, éstas se encuentran taxativamente mencionadas en el inciso 2 del artículo 56 de la Ley 675 de 2001; el cual determina: “(...) 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. (...)”

Así las cosas, es la asamblea general de copropietarios el órgano encargado de elegir y remover al revisor fiscal, y de encontrarse el candidato a revisor fiscal en alguna de las causales de que trata el inciso 2 del artículo 56 de la Ley 675 de 2001 no es viable tal nombramiento para los conjuntos de uso comercial o mixto. Dado el caso de ser nombrado el revisor fiscal estando inmerso en dichas causales la decisión de la asamblea de propietarios podrá ser demandada conforme con lo dispuesto en el artículo 49⁷ del régimen de propiedad horizontal.

De otro lado, respecto al organismo que ejerce la inspección y vigilancia de la actividad de contaduría es la Junta Central de Contadores, que es el Tribunal Disciplinario de la Contaduría Pública en Colombia, ante quien deberán acudir para que se investigue la violación de las normas de ética profesional.⁸

⁷ “Artículo 49. Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen (...).”

⁸ Artículos 8, 14 y 14 de la Ley 43 de 1990



En los anteriores términos, se da respuesta a las inquietudes planteadas en el radicado 2021ER0001886, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,

JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Sandra Judith Soto Angel -OAJ
Revisó: Mike Castro Roa-OAJ
Fecha: 21/01/2021

⁹ Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Artículo 28, "Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."