

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 17-06-2025 12:37
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0034881 Fol:6 Anex:0 F.A:6
ORIGEN: 20102 GRUPO DE CONCEPTOS / JOHANA MARCELA CARDONA GALEON
ASUNTO: CONCEPTO REVISOR FISCAL
OBS:

2025EE0034881



ASUNTO: Consulta - Revisor Fiscal
Radicado 2025ER0070577 del 09/06/2025
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 09/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la solicitud del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con el revisor fiscal en la propiedad horizontal, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

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 Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente 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 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 básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

ANTECEDENTES:

"En nuestra Propiedad Horizontal de Uso Residencial, se ha presentado una situación en la que el Revisor Fiscal es también propietario de una unidad en el conjunto. Sin embargo, nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal establece en su artículo 83 que el Revisor Fiscal no puede ser propietario de ninguna unidad en el conjunto."

A pesar de que la Ley 675 de 2001, que regula la Propiedad Horizontal, en su artículo 56 establece que el Revisor Fiscal puede ser propietario de una unidad en el conjunto, nuestra comunidad tiene dudas sobre la validez de esta situación en nuestro caso específico." (Sic)

CONSULTA:

"sí, a la luz de la Ley 675 y el Reglamento de Propiedad Horizontal de nuestro conjunto, es válido que el Revisor Fiscal sea propietario de una unidad en nuestra comunidad, a pesar de que nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal establece lo contrario" (Sic)

Sea lo primero señalar que, el artículo 38 de la Ley 675 de 2001 señala que la elección del revisor fiscal es una de las funciones de la asamblea general:

"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:*

(...)

5. 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.”

De igual forma, el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, respecto al Revisor Fiscal de la propiedad horizontal, estableció lo siguiente:

"ARTÍCULO 56. 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 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 (...)" (Negrillas y Subrayas fuera del texto).

Por lo anterior, es claro que el Revisor fiscal a la luz de la Ley 675 de 2001 en las copropiedades netamente residenciales, puede tener la calidad de propietario o arrendatario dentro de la copropiedad sin que, con ello, se pueda ver afectado el principio de independencia, en tanto no recaiga en cualquiera de las situaciones o causales de inhabilidad contempladas en los artículos 37 y 50 de la Ley 43 de 1990.

Es de agregar que, para verificar estas condiciones, la copropiedad también deberá ceñirse a sus propios estatutos de propiedad horizontal del conjunto residencial, aclarando que, en caso de conflicto entre un reglamento de propiedad horizontal y la ley, se aplica la ley, ya que es la norma superior.

La ley establece las bases generales para la convivencia y administración de las propiedades horizontales, mientras que el reglamento interno complementa estas bases, pero no puede contradecirlas. En este caso, si la ley permite que un propietario sea revisor fiscal y el reglamento establece lo contrario, la ley prevalecerá.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0070577, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio

de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28³ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Johana Marcela Cardona Galeón
Abogada Contratista.
Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

³ **ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> 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.