

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2022-009671
Fecha de Radicado	12 de abril de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0225
Tema	Funciones del revisor fiscal en una copropiedad

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Solicito amablemente me resuelva una inquietud sobre un caso que se presentó en el Consejo de Administración, en donde la revisora fiscal impide que la Presidenta del Consejo, que fue nombrado en la Asamblea y elegida por mayoría en el Consejo como presidenta, ejerza sus funciones por no presentar el certificado de libertad que la acredita como propietario del apartamento.

Mi pregunta concreta: Es función del revisor fiscal expulsar del consejo a un propietario nombrado por asamblea quien es propietario del apartamento que representa, pero que la constructora no le ha entregado la escritura, por ende no ha podido registrar el inmueble a su nombre y existe un fallo de un juez ordenando a la constructora en un plazo de 60 días hábiles, hacerle entrega de la escritura pública.

La revisora fiscal dice que es su obligación impedir que el propietario actúe como consejero, mientras no presente el certificado de tradición y libertad, ¿es eso cierto o se está extralimitando en sus funciones, al pasar por encima de las decisiones de la asamblea?”

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - NIT. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Es preciso aclarar que el CTCP es un organismo de carácter orientador respecto de temas en materia técnico contable, tal como se expuso al inicio del presente documento, por tanto, el CTCP no tiene la competencia para pronunciarse acerca de las actuaciones de revisores fiscales y contadores públicos, cuyas funciones generales están claramente determinadas en el artículo 207 del Código de Comercio, al cual se remite conforme al artículo 15 de la Ley 1314 de 2009. Sin embargo, si la peticionaria considera que las actuaciones del revisor fiscal han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad, basada en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990 y la Resolución 604 de 2020 de la Junta Central de Contadores, puede presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, el cual es el organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

Complementariamente, mediante el concepto 2021-0293¹, emitido por el CTCP, con relación al alcance de las funciones del revisor fiscal en una copropiedad, manifestó:

“Con respecto a la pregunta del peticionario, la Ley 675 de 2001 contiene lineamientos sobre el órgano de la revisoría fiscal en una copropiedad (Ver artículos 38, 56 y 57), allí se ha establecido su obligatoriedad, nombramiento y funciones en las copropiedades de uso comercial o mixto, y también se indica que dicha figura no es obligatoria para las copropiedades de uso residencial. La elección del revisor fiscal es una función de la Asamblea, y ella no puede ser ejercida ni delegada, por los miembros del consejo de administración. En caso de generarse incumplimiento en el ejercicio de sus funciones, les correspondería a los encargos de la dirección de la copropiedad, desarrollar las acciones necesarias para que se cumplan dichas funciones, o para que la Asamblea tome la decisión de remover al revisor fiscal cuando lo estime pertinente. Cuando la revisoría fiscal sea potestativa, como en el caso de las copropiedades de uso residencial, ésta ejercerá las funciones que expresamente hayan sido señaladas por la asamblea o por los estatutos, y a falta de ellas, las funciones generales establecidas en la Ley 43 de 1990, en el artículo 207 del código de comercio y demás normas legales.”

De acuerdo a lo anterior, las actuaciones del revisor fiscal deben estar ajustadas a los estatutos y a las funciones establecidas en el Código de Comercio²:

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=dca5d19a-7613-4ed0-91d5-9ef7bbaf6a43>

² Tomado del Decreto 410 de 2071, Código del Comercio, Libro segundo de las sociedades comerciales, Título del contrato de sociedad, Capítulo VIII Revisor fiscal, artículo 207 funciones del revisor fiscal.



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Función	Detalle de la función del revisor fiscal
Cerciorarse de las operaciones	Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva;
Dar oportuna cuenta	Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios;
Colaborar con las entidades	Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados;
Velar por que se lleve la contabilidad	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 porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;
Inspeccionar los bienes	Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título;
Impartir instrucciones	Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;
Autorizar con su firma	Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;
Convocar	Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario,
Cumplir las demás atribuciones	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.
Reportar a la UIAF	Reportar a la Unidad de Información y Análisis Financiero las operaciones catalogadas como sospechosas en los términos del literal d) del numeral 2 del artículo 102 del Decreto-ley 663 de 1993, cuando las adviertan dentro del giro ordinario de sus labores (...)

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ

Presidente CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - NIT. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20